

CALDAIA FUORI NORMA

Una recente sentenza indica le responsabilità correlate alla manutenzione della caldaia, in caso di locazione

Locatore è chi dà in locazione l'immobile, cioè il proprietario della casa o dell'appartamento, che lo cede in affitto. Il conduttore o locatario è l'affittuario, cioè l'inquilino che ha preso in affitto l'appartamento. Gli annosi temi della "caldaia fuori norma" e delle spese relative alla manutenzione della stessa in caso di locazione sono spesso oggetto di discussioni tra locatore (o proprietario) e affittuario. E' ricorrente il fatto che il manutentore sia contattato dall'occupante dell'abitazione (affittuario) e che in tale occasione si rilevino problemi o prodotti o condizioni fuori norma: da qui la controversia tra locatore e affittuario e di conseguenza con il manutentore.

In questo documento abbiamo riassunto e chiarito i diritti e doveri del locatore e dell'affittuario, prendendo spunto da sentenze emesse in materia e dal codice civile.

Innanzitutto, l'articolo 1575 del Cod. civile illustra gli obblighi principali del locatore, quali:

- consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Quindi il proprietario deve consegnare all'affittuario un'abitazione in buone condizioni manutentive e a norma secondo quanto disposto dalla legge vigente nei riguardi degli impianti, oltre che specificare nel contratto la ripartizione degli oneri. In particolare, in relazione agli "impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione di acqua calda e addolcimento acque", tale ripartizione avviene abitualmente così:

- installazione e sostituzione degli impianti: proprietario o locatore
- adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti: proprietario o locatore
- manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento: proprietario o locatore
- manutenzione ordinaria degli impianti, analisi combustione: affittuario o conduttore
- pulizia annuale degli impianti e dei filtri: affittuario o conduttore

Normalmente se il contratto di affitto è correttamente scritto e registrato non si dovrebbero avere dubbi, purtroppo, non di rado, ci si appella alla giurisprudenza per evitare di pagare quanto dovuto. Prendiamo spunto per esempio dalla sentenza della Corte di cassazione n. 11353 (26/05/2014) in cui si afferma che "In materia di spese di manutenzione nell'ambito dei contratti di locazione, spetta al proprietario la spesa necessaria per la sostituzione della caldaia non a norma."



Il caso, preso in esame, ha come oggetto un appartamento affittato da tre studentesse, le quali sono dopo avere stipulato il contratto, hanno constatato che la caldaia doveva essere sostituita in quanto non a norma. Dopo diversi solleciti al locatore senza ottenere risposta, hanno deciso di intervenire a loro spese con la sostituzione della caldaia, seguita da una richiesta di rimborso. Il Tribunale ha condannato il proprietario dell'immobile a risarcire le spese effettuate alle 3 studentesse. Tra le motivazioni a base della decisione, vi è l'obbligo del locatore di mantenere la caldaia alla stato iniziale e di sostituirla (manutenzione straordinaria) in caso di pericolo o fuori norma, in riferimento all'articolo 1576 del codice civile, che recita:

"Il locatore deve eseguire, durante la locazione tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore."

Per concludere: le manutenzioni ordinarie riguardano le verifiche periodiche, messa in funzione e riparazioni dovute al normale uso, sono sempre a carico del conduttore (affittuario) sia nel caso di impianto autonomo sia nel caso di riscaldamento centralizzato, la sostituzione della caldaia, invece, deve essere considerata opera di manutenzione straordinaria e quindi spetta al proprietario.