



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

A chi spetta aggiustare la caldaia

Autore: Marco Borriello | 01/04/2020



Come si divide, tra proprietario e inquilino, la manutenzione e la gestione dell'impianto caldaia

Quando si concede in affitto un'abitazione, la legge pretende che sia firmato un contratto detto di locazione. Si tratta di un documento, redatto secondo le disposizioni normative previste in materia, all'interno del quale sono descritti i diritti e i doveri delle parti. Ci sono, quindi, una serie di obblighi a carico del

proprietario, cui fanno da contrappeso quelli stabiliti a carico dell'inquilino.

Tra i tanti aspetti che devono essere regolati in un contratto di affitto c'è anche la questione relativa alla manutenzione dell'immobile e di tutto ciò che è parte del medesimo. In particolare, sorge naturale chiedersi a chi spetta la gestione degli impianti come quello idrico o a chi debba attribuirsi l'onere della manutenzione di quello elettrico. Inoltre, ci si chiede: **a chi spetta aggiustare la caldaia?**

Per gli addetti ai lavori, potrebbe trattarsi di una domanda dalla risposta scontata. Non è così, invece, per il cittadino comune, spesso, chiamato a fronteggiare contestazioni e dissapori, se ha concesso in locazione il proprio appartamento o se ha preso in affitto una piccola villetta. Locatore e conduttore, quindi, devono avere chiaro in mente come regolarsi su questa faccenda; pertanto le domande da porsi potrebbero essere queste: nella locazione, chi provvede alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile? In particolare, chi deve farsi carico delle riparazioni e dei controlli sull'impianto caldaia? Vediamo insieme quali sono le risposte.

Appartamento in affitto: a chi spetta la manutenzione?

Se prendi in affitto un immobile devi sapere che tutte le **spese** relative alle cosiddette piccole riparazioni sono a tuo carico **[1]**. Non puoi, quindi, pretendere dal proprietario che si faccia onere di sostituire a sue spese una lampadina fulminata piuttosto che il galleggiante che regola l'afflusso d'acqua nello scarico del bagno. Poiché l'**immobile** ti è stato concesso in locazione, sarà di tua competenza gestire, quindi, la manutenzione ordinaria del medesimo.

Diverso, invece, è il caso degli interventi di [riparazione](#) straordinaria. La rottura della vecchia serratura della porta d'ingresso piuttosto che la sostituzione di una tubatura rottasi all'interno delle pareti devono, infatti, essere di competenza del padrone di casa, al quale spetterà l'onere di affrontare la spesa conseguente. La **manutenzione straordinaria** dell'immobile, quindi, è a carico del locatore il quale, previamente informato dall'inquilino, interverrà a tale scopo. Sappi, però, che il conduttore, dinanzi all'inerzia del proprietario, può agire in sostituzione di questi e provvedere all'intervento necessario ed indifferibile. In questo caso, ovviamente, egli avrebbe diritto al naturale rimborso della somma versata **[2]**.

Appartamento in affitto: a chi spetta la manutenzione della caldaia?

Seguendo le regole appena descritte, secondo le quali la **manutenzione ordinaria** dell'immobile e dei suoi impianti è a carico dell'inquilino mentre quella straordinaria è di competenza del proprietario, diventa conseguenziale dedurre come comportarsi dinanzi alla caldaia e alla necessaria gestione della medesima. In particolare, appare chiaro che le spese di semplice manutenzione, quali quelle relative ad una piccola riparazione oppure gli oneri connessi ai **controlli periodici** dell'impianto, debbano essere di pertinenza dell'**inquilino**. Questi, quindi, dovrà provvedere alla revisione dell'impianto, così come previsto nel libretto d'istruzioni del modello, e dovrà far verificare che i fumi emessi dalla [caldaia](#) rientrino nelle norme di legge **[3]**.

Discorso diverso, invece, va fatto quando l'impianto in esame abbisogna di una riparazione straordinaria quale, ad esempio, la **sostituzione** di un componente essenziale (motore, pompa, tubazione, ecc) per il suo regolare funzionamento. In questo caso, diventa inevitabile che l'accollo della spesa debba riguardare il locatore, cui spetta sempre l'**onere** di mantenere la cosa in uno stato idoneo all'uso per cui è stata concessa.

Manutenzione caldaia: le deroghe contrattuali

Si è appena visto quanto la legge sia molto chiara nel ripartire le spese di manutenzione dell'immobile concesso in **locazione**. Si tratta di una divisione equa che considera i diversi ruoli del proprietario e dell'inquilino. Tuttavia, è noto che le parti di un **contratto**, di regola, possano liberamente stabilire il contenuto del medesimo. Pertanto, è possibile farlo anche nel caso in esame? È valida la clausola che attribuisce al conduttore l'onere di provvedere alla manutenzione straordinaria di un **impianto** e quindi di farsi carico delle riparazioni necessarie della caldaia?

La risposta positiva potrebbe scontrarsi con quelle disposizioni previste dalle leggi in materia **[4]**, secondo le quali è nullo ogni patto volto ad attribuire al **proprietario** un canone di locazione, di fatto, superiore a quello oggetto del contratto. Un orientamento che, ad esempio, ha sancito la nullità dell'**accordo** con

cui l'inquilino s'impegna a tinteggiare l'appartamento prima della riconsegna al locatore **[5]**. Per questa ragione, a proposito della **manutenzione della caldaia**, per evitare successive contestazioni, potrebbe essere preferibile regolare il rapporto contrattuale secondo quanto previsto normalmente e descritto nei paragrafi precedenti oppure, semplicemente, prevedendo un **canone di locazione** un po' più alto per compensare prevedibili interventi di manutenzione straordinaria sui vari impianti.

Note

[1] Art. 1576 cod. civ. **[2]** Art. 1577 cod. civ. **[3]** Dpr 74/2013 **[4]** Art. 13 L. 431/1998 - Art. 79 L. 392/1978 **[5]** Cass. civ. sent. n. 29329/2019