



Il notiziario dell'Unione Piccoli Proprietari di Immobili di Pavia

Riparazioni e manutenzione dell'immobile locato

Intervento dell'avvocato Filippo Stroppi di Uppi. I doveri del proprietario di casa e dell'inquilino

I doveri del locatore, in tema di riparazioni della cosa locata, sono disciplinati dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile.

Il primo obbligo che grava sul locatore, ai sensi dell'art. 1575 c.c., è quello di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, nonché di mantenerla in stato da servire all'uso convenuto. Ai sensi del successivo art. 1576 c.c., il locatore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni necessarie, fatte salve solo quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore.

Qualora si renda necessario effettuare delle riparazioni, ove eccedano l'ordinaria amministrazione, il conduttore dovrà avvisare il locatore e, nel caso rivestano carattere di urgenza, potrà provvedervi lo stesso conduttore, salvo rimborso, dandone contemporaneamente avviso al locatore.

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inhabi-



L'avvocato Filippo Stroppi

tabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Poiché talvolta può risultare poco agevole capire se si tratti di intervento di manutenzione a carico del locatore oppure del conduttore, la giurisprudenza ci fornisce indicazioni per l'applicazione della legge nel caso concreto. Per riparazioni straordinarie si intendono, a titolo esemplificativo, gli interventi necessari ad assicurare la stabilità dei muri maestri e del-

le volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento di muri di sostegno, di tetti, di solai, di scale, la sostituzione della caldaia, il rifacimento dei servizi igienici, la sostituzione delle tapparelle e degli infissi, etc.

Sono a carico del conduttore, invece, tutti i costi di piccola manutenzione, come le spese dovute a riparazioni causate dal normale deterioramento o uso del bene, la manutenzione degli impianti idrici o elettrici, delle rubinetterie, degli apparecchi di servizio di riscaldamento o condizionamento, il mantenimento delle strutture e dei rivestimenti come pavimenti, pareti e soffitto, etc.

Dopo questa breve analisi, che merita ulteriore approfondimento e verrà affrontata nei prossimi appuntamenti, vorrei soffermarmi su due casi concreti che suscitano molto interesse e spesso sono oggetto di consulenza. La prima riguarda il caso assai comune di guasto alla caldaia. A chi spetta affrontarne la spesa? In primo luogo dovremo accertare, grazie al tecnico che effettuerà l'intervento, quale sia

la causa del malfunzionamento. Poiché il conduttore è tenuto a far svolgere la revisione annuale della caldaia prevista per legge, dovremo verificare se abbia o meno ottemperato a tale obbligo e, qualora non avesse provveduto in tal senso ed il danno risultasse esserne diretta conseguenza, questi dovrà farsi carico dei costi di riparazione.

Diversamente, se il danno non risultasse a lui imputabile, la riparazione dovrà considerarsi eccedere la piccola manutenzione e sarà a carico del locatore. La seconda riguarda il furto in appartamento da parte dei soliti ignoti i quali, per accedere ai locali, ne forzano la porta di ingresso danneggiandola. Chi dovrà sostenere la spesa per la sostituzione? In tal caso, nessuna responsabilità può essere attribuita al conduttore, poiché il danno deriva dall'opera di terzi. Poiché trattasi di spesa straordinaria ed eccedente la piccola manutenzione, ancora il relativo costo farà carico al locatore.

Avv. Filippo Stroppi