Caldaia rotta? A chi spettano le spese per la sostituzione?

Categoria : RUBRICA LEGALE
Pubblicato da Avv. Carlo Vitaliano in 12/1/2023

Caldaia rotta? A chi spettano le spese per la sostituzione? CHI DEVE PAGARE LA CALDAIA ROTTA? E LA MANUTENZIONE?

Con l’arrivo dei primi freddi arriviamo a casa la sera e non vediamo l’ora di accendere il riscaldamento ma acceso il termostato ci accorgiamo che l’impianto non funziona. Scopriamo che la caldaia è rotta. Siamo in affitto e ci domandiamo: a chi spetta la sostituzione? Ovviamente non possiamo rimanere senza il riscaldamento e senza l’acqua calda. La caldaia è rotta e hai fretta di aggiustarla! Ma chi paga? L’inquilino o il proprietario? La sostituzione spetta al proprietario.

In caso di rottura dell’impianto è il padrone di casa che è obbligato a pagare i costi per la sostituzione o delle parti che non funzionano più. Il proprietario deve pagare nel caso in cui la rottura della caldaia è stata causata dalla vetustà dell’apparecchio (cioè sia troppo vecchio) o da un caso fortuito (un black-out).

Il proprietario è obbligato anche a pagare tutti gli interventi per l’adeguamento a norma di legge e la sostituzione della caldaia rotta, del bruciatore, dello scaldabagno o del boiler.

Sono a sue spese anche i costi di installazione e di manutenzione straordinaria degli impianti di produzione dell’acqua calda e di condizionamento.

Caldaia rotta? Cosa dobbiamo fare se il proprietario non vuole pagare?

L’inquilino potrà richiedere il risarcimento del danno, provvedendo lui stesso alla riparazione o alla sostituzione della caldaia a sue spese per poi chiedere al proprietario la restituzione della spesa.

Se il padrone di casa negherà la restituzione dei soldi, non sarà possibile scalare la spesa sostenuta dai canoni di locazione ma si dovrà agire per via legale.

Cosa deve pagare l’inquilino?

Anche l’inquilino è obbligato a pagare alcune spese legate all’impianto. Scopriamo quali:

– Le spese per la manutenzione ordinaria ed il controllo.

– i costi legati alla fornitura del gas, dell’energia elettrica o del gasolio, la forza motrice

per il bruciatore e l’acqua.

– manutenzioni periodiche e autocertificazione al Comune per il libretto della caldaia e gli addetti alla manutenzione della caldaia che vengono a casa per i controlli e le certificazioni;

– la tassa Asl per la verifica dell’impianto caldaia;

– le spese di accensione stagionale della caldaia e di messa a riposo al termine della stagione invernale;

– i costi di riparazione della caldaia rotta se non ha provveduto alla manutenzione ordinaria.

In caso di impianto condominiale, le spese di manutenzione dell’impianto e delle tubature comuni sono ripartite tra tutti i condomini in funzione dei rispettivi millesimi.