

25 giugno 2016 0:00

### Caldaia rotta

Buonasera

da metà maggio mi si è rotta la caldaia, ho chiamato a spese mio un tecnico che mi ha detto che la caldaia è molto vecchia e che era da sostituire e io ho chiamato il mio proprietario di casa che a sua volta ha fatto venire due tecnici per verificare il tutto. Intanto il tempo passa, dopo svariati solleciti telefonici mi hanno detto che non avevano soldi per cambiare la caldaia, pertanto io ho sospeso i pagamenti dell'affitto per l'invivibilità dell'appartamento, stamattina vado in portineria per prendere la posta e mi comunicano che il proprietario ha dato disposizioni di annullarmi il pass per

arrivare al garage e quello per la piscina, adesso io mi trovo comunque senza acqua calda ho chiamato i vigili e carabinieri ma dicono che non possono farci niente non ho i soldi per mandargli una lettera di un avvocato anche perché mi hanno chiesto 200 euro per farlo, cortesemente volevo sapere se voi potete aiutarmi.

grazie mille

Esposito, da Desenzano Del Garda (BS)

### Risposta:

in primo luogo Le consiglio di provvedere al pagamento del canone di locazione in quanto è illegittimo sospenderlo seppur si hanno fondate ragioni per inadempimento del proprietario dell'immobile alle proprie obbligazioni all'interno dello stesso rapporto contrattuale.

Una volta corrisposto il canone di locazione, potrà richiedere legittimamente i danni per la mancata fruizione della acqua calda e, sostituzione della caldaia, che limita il godimento dell'immobile.

Tale situazione la legittima anche alla risoluzione immediata del contratto di locazione in quanto il locatore, ex art. 1575 c.c., ha il dovere di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e ex art. 1576 c.c. ha parimenti l'obbligo di eseguire e sostenere le spese necessarie alla manutenzione straordinaria.

si faccia valere con una lettera raccomandata A/R o PEC di diffida:

[http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida\\_8675.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php)

-----

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sosonline.aduc.it/info/cecchini.php>