

18 ottobre 2021 10:02

Il Condominio. Chi deve pagare per la sostituzione del condizionatore?

di [Laura Cecchini](#)

La stipula di un contratto di locazione comporta l'assunzione di precisi e puntuali obblighi per ciascuna delle parti interessate e coinvolte, il locatore ed il conduttore, trattandosi di contratto sinallagmatico ove le prestazioni reciproche sono interdipendenti l'una dall'altra. L'esperienza insegna che una attenta lettura del contratto e presa d'atto dello stato dell'immobile e dei suoi accessori sono atti propedeutici ad evitare o, comunque, a ridurre eventuali liti su condizioni di usura per le quali occorra il ripristino già prima dell'immissione in possesso o malfunzionamenti che abbisognano sin da subito di riparazione.

A tal riguardo, è utile ricordare che, sovente, nel contratto di locazione è presente una clausola che descrive le condizioni in cui l'unità oggetto del medesimo versa, sia con riferimento ai locali che agli impianti esistenti.

A titolo esemplificativo si riporta il testo della postilla che, per prassi costante, viene inserita "il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato in ottimo/buono/discreto stato di manutenzione così come gli impianti allo stesso afferenti".

Tale dichiarazione, che acquista valore ed efficacia con la sottoscrizione del contratto, non rappresenta una mera formula di stile ma si traduce nella consapevolezza della situazione dell'immobile.

Posto ciò, appare evidente come, prima di sottoscriverla, sia opportuno prendere contezza delle effettivo stato, tanto della abitazione o del fondo che degli apparecchi ed elementi d'arredo presenti.

Per quanto concerne gli impianti, quali il riscaldamento e l'aria condizionata, sarà conveniente verificare il libretto di manutenzione per avere contezza se gli interventi sono in regola e se sono state eseguite sostituzioni di alcuni componenti.

In particolare, rappresenta una buona abitudine procedere alla messa in funzione degli impianti ed anche degli elettrodomestici prima della firma del contratto di modo che, qualora vi siano problematiche inerenti il corretto andamento possano essere risolte preventivamente.

Da questo breve inquadramento ne deriva che l'aver provveduto ad una preliminare ispezione dell'immobile, fatta salva la presenza di vizi occulti, è una operazione che limita le potenziali discussioni in ordine alla imputazione di eventuali costi di riparazione, quanto meno nel primo periodo del rapporto.

Le principali obbligazioni delle parti

Il nostro ordinamento ha codificato le obbligazioni che incombono sulle parti del rapporto locativo agli artt. 1575 e ss del Codice Civile.

In proposito, relativamente alla posizione del locatore, la principale obbligazione gravante sul medesimo è contenuta nell'art. 1575 Cod. Civ. ed attiene all'onere di <consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione>, inclusi accessori e pertinenze.

Parimenti, nella richiamata disposizione, è espressamente prescritto in capo al locatore anche il dovere - riferito alla cosa locata nella sua interezza - di <mantenerla in stato da servire all'uso convenuto>.

Tale norma, pertanto, inequivocabilmente estende l'obbligo del locatore ad eseguire tutte quelle opere che consentano al conduttore di fruire dell'immobile e dei servizi collegati.

Ma quali interventi gravano sul locatore?

La risposta al quesito la troviamo all'articolo 1576 Cod. Civ., rubricato "Mantenimento della cosa in buono stato locativo" il quale imputa al locatore di occuparsi, in costanza del contratto, a tutte le riparazioni essenziali per il godimento del bene ad eccezioni di quelle che possono definirsi di piccola manutenzione che restano di competenza del conduttore.

Nella fattispecie di malfunzionamento sopravvenuto degli impianti posti a corredo della cosa e necessari o funzionali alla fruizione dell'immobile locato, qualora sia richiesta la sostituzione per vetustà o caso fortuito che ne ha compromesso l'uso, il correlato onere è una incombenza del locatore.

Sul punto la Giurisprudenza ha riconosciuto che <guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, possono rilevare rispetto all'obbligo di manutenzione, posto dalla legge a carico del locatore, quale proiezione nel tempo dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione (art. 1575 cod. civ.), e rispetto all'obbligo di riparazione ex art. 1576 cod. civ., l'inosservanza dei quali determina l'inadempimento contrattuale> (Tribunale Livorno, 11/06/2020, n.419).

Da tale principio ne deriva che se ricorre l'ipotesi di guasti o deterioramenti della cosa locata derivanti dalla normale usura o ad eventi accidentali, per i quali si manifesti un disagio o impossibilità nell'utilizzo del bene, il rimedio esperibile è correlato unicamente all'obbligo di manutenzione posto dalla legge a carico del locatore.

Tipologia di intervento

Ferma la limpidezza della disciplina richiamata e dei principi affermati dalla Giurisprudenza in materia non possiamo ignorare che, nella prassi, non sempre è agevole determinare la causa della rottura per la quale risulta inevitabile procedere alla sostituzione del bene.

Nel caso di impianto di aria condizionata, così come per il riscaldamento (autonomo), il primo passo per una indagine attenta alle cause che hanno originato un guasto nel funzionamento attende alla verifica degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti.

Sappiamo che il conduttore, in quanto utilizzatore, deve provvedere alla manutenzione ordinaria, quale, ad esempio, per il condizionatore, la pulizia dei filtri, oltre a un corretto uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

Invero, l'art. 1609 Cod. Civ. pone a carico del conduttore tutti gli oneri riferibili e riconducibili alle cosiddette piccole riparazioni, per lo più dovute a deterioramenti prodotti dall'uso.

Posto ciò, un altro fattore da tenere in considerazione per un saggio scrupoloso della situazione è certamente anche il tempo trascorso dalla presa in possesso dell'immobile e la "anzianità" dell'impianto.

Sotto tale ultimo profilo, infatti, è indubbio che la sostituzione del condizionatore compete al locatore per adeguamenti normativi o per obsolescenza, essendo la sostituzione un intervento di straordinaria manutenzione che, come abbiamo visto, la normativa vigente pone a suo corico.

Nondimeno non possiamo escludere a priori la sussistenza di una responsabilità del conduttore qualora il suo contegno omissivo in ordine alla dovuta e doverosa manutenzione abbia inciso sulla necessità di sostituire l'apparecchio, all'uopo rappresentando che in detta situazione dovrà sostenerne la spesa.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)