

Riscaldamento rotto in affitto: chi paga e cosa fare

Riscaldamento rotto in affitto: chi paga la riparazione, come procedere se il proprietario non interviene, diritti dell'inquilino in inverno.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Chi deve riparare il riscaldamento rotto in affitto?
2. Come procedere quando il riscaldamento smette di funzionare?
3. Quando l'inquilino può chiamare un tecnico autonomamente?
4. Quali sono i diritti dell'inquilino senza riscaldamento in inverno?
5. Come prevenire i guasti al riscaldamento?

Il **riscaldamento rotto** è manutenzione straordinaria: paga il proprietario.

L'inquilino deve segnalare subito il guasto e consentire l'accesso al tecnico. Se il proprietario non interviene, l'inquilino può agire per vie legali.

Chi deve riparare il riscaldamento rotto in affitto?

Il riscaldamento rientra nella manutenzione straordinaria, che è a carico del proprietario. Se la caldaia si rompe, il termosifone perde o l'impianto centralizzato non funziona, la riparazione spetta al locatore. L'inquilino ha l'obbligo di segnalare tempestivamente il problema e di permettere l'accesso al tecnico per la riparazione.

La regola vale per tutti i componenti dell'impianto di riscaldamento: caldaia, tubazioni, termosifoni, termostati, valvole termostatiche. La manutenzione ordinaria (pulizia annuale della caldaia, spurgo dei termosifoni) è invece a carico dell'inquilino per gli impianti autonomi, o del condominio per gli impianti centralizzati.

La caldaia richiede obbligatoriamente un controllo annuale (bollino blu) per legge. Se il proprietario non l'ha fatto, e la mancata manutenzione ha causato il guasto, è responsabile anche dei danni conseguenti.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

CONFRONTO		
Riscaldamento rotto: chi paga		
	MANUTENZIONE ORDINARIA	GUASTO / STRAORDINARIA
Chi paga	Inquilino (o condominio se centralizzato)	Proprietario
Esempi	Pulizia annuale caldaia, spurgo termosifoni	Caldaia rotta, tubazioni, termostati
Obbligo	Segnalare tempestivamente il guasto	Bollino blu annuale obbligatorio

Come procedere quando il riscaldamento smette di funzionare?

Il primo passo è avvisare il proprietario per iscritto (raccomandata, PEC o WhatsApp con ricevuta) descrivendo il problema e chiedendo un intervento urgente. Specifica che si tratta di un guasto che impedisce l'uso normale dell'abitazione, specialmente in periodo invernale.

Se il proprietario risponde prontamente e manda un tecnico, il problema si risolve in pochi giorni. La maggior parte dei proprietari interviene subito perché

un guasto al riscaldamento può peggiorare e causare danni più gravi all'immobile (tubi che gelano e scoppiano, infiltrazioni).

Se il proprietario non risponde o rinvia, invia una diffida formale con raccomandata A/R o PEC, dando un termine ragionevole per risolvere il problema. In genere si procede prima con una segnalazione scritta al proprietario, seguita da un termine ragionevole per l'intervento. Se il problema persiste, è consigliabile rivolgersi a un professionista per valutare le opzioni, che possono includere la richiesta di riduzione del canone o, in casi specifici, interventi sostitutivi — sempre con cautela, poiché una trattenuta non concordata può esporre a contestazioni di morosità.

Quando l'inquilino può chiamare un tecnico autonomamente?

Se il guasto è urgente e il proprietario non interviene nonostante i solleciti, è possibile valutare, con l'assistenza di un professionista, l'opzione di far intervenire un tecnico autonomamente. Questa strada va percorsa con molta cautela e solo dopo aver documentato tutti i tentativi di contatto con il proprietario, perché una gestione non corretta rischia di esporre l'inquilino a contestazioni.

In linea generale, prima di agire in autonomia conviene: avvisare il proprietario per iscritto con descrizione del guasto e richiesta di intervento urgente, attendere un termine ragionevole per la risposta, ed eventualmente inviare una seconda comunicazione formale. Solo dopo questi passaggi, e idealmente con il parere di un legale o di un professionista del settore, si può valutare se procedere con un intervento sostitutivo, conservando sempre fatture e documentazione.

La normativa civilistica prevede in generale una tutela per l'inquilino in caso di vizi che compromettono l'abitabilità, ma le modalità pratiche — inclusa l'eventuale trattenuta di somme dal canone — vanno valutate con un professionista, perché una trattenuta non concordata può essere contestata

come morosità ed esporre a rischio di sfratto. È preferibile, quando possibile, continuare a versare il canone e documentare formalmente la situazione, piuttosto che sospendere autonomamente il pagamento.

Quali sono i diritti dell'inquilino senza riscaldamento in inverno?

Un appartamento senza riscaldamento in inverno può non essere considerato idoneo all'abitazione. Se il guasto si protrae, l'inquilino potrebbe, a seconda dei casi, valutare con un professionista alcune opzioni, tra cui:

- una riduzione proporzionale del canone per i giorni senza riscaldamento
- un risarcimento per il disagio subito
- la possibilità di richiedere la risoluzione del contratto se il problema persiste

DA SAPERE



Diritti dell'inquilino senza riscaldamento in inverno



Riduzione del canone

Proporzionale ai giorni senza riscaldamento



Risarcimento

Per il disagio subito



Risoluzione del contratto

Se il problema persiste

La riduzione del canone, quando riconosciuta, si calcola in genere in base alla percentuale di superficie non riscaldata e alla durata del disagio.

Indicativamente, per un appartamento completamente senza riscaldamento nei mesi più freddi dell'anno, la riduzione può arrivare a una percentuale significativa del canone, ma l'entità esatta va valutata caso per caso con un professionista.

Se il problema riguarda il riscaldamento centralizzato condominiale, la responsabilità è del condominio (amministratore), non del singolo proprietario. In questo caso, l'inquilino deve segnalare il problema all'amministratore e chiedere un intervento. Il proprietario, a sua volta, può agire contro il condominio per il mancato funzionamento dell'impianto.

Come prevenire i guasti al riscaldamento?

La prevenzione riduce la probabilità di guasti durante la stagione invernale.

L'inquilino dovrebbe:

- effettuare la pulizia annuale della caldaia (se autonomo) prima dell'accensione stagionale
- spurgare i termosifoni all'inizio della stagione per eliminare l'aria
- non coprire i termosifoni con mobili o tende pesanti che impediscono la circolazione
- segnalare tempestivamente piccoli problemi (rumori anomali, macchie di umidità vicino ai termosifoni)

CHECKLIST



Come prevenire i guasti al riscaldamento

1

Pulizia annuale della caldaia

Prima dell'accensione stagionale, se impianto autonomo

2

Spurgo dei termosifoni

All'inizio della stagione, per eliminare l'aria

3

Non coprire i termosifoni

Mobili o tende pesanti impediscono la circolazione

4

Segnala tempestivamente piccoli problemi

Rumori anomali, macchie di umidità vicino ai termosifoni

Il costo della pulizia annuale della caldaia (80-120 euro) è a carico dell'inquilino per gli impianti autonomi. Per gli impianti centralizzati, la manutenzione è inclusa nelle spese condominiali ordinarie.

Prima di firmare il contratto, chiedi al proprietario l'ultimo bollino blu della caldaia e la data dell'ultimo controllo. Una caldaia non revisionata regolarmente ha più probabilità di guastarsi e può essere pericolosa (rischio di monossido di carbonio).

Il criterio ordinaria/straordinaria visto per il riscaldamento si applica agli altri componenti dell'immobile: la stessa ripartizione vale, ad esempio, per le tapparelle rotte, dove un guasto da usura è ordinario e la sostituzione del meccanismo è straordinaria.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →