

Tapparelle rotte in affitto: manutenzione ordinaria o straordinaria?

Tapparelle rotte in affitto: differenza tra manutenzione ordinaria e straordinaria, chi paga la riparazione tra inquilino e proprietario, casi comuni.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. La riparazione delle tapparelle è manutenzione ordinaria o straordinaria?
2. Quando paga l'inquilino?
3. Quando paga il proprietario?
4. Come comportarsi quando la tapparella si rompe?
5. Come capire se il guasto è ordinario o straordinario?
6. Come prevenire i problemi alle tapparelle?
7. E per le tapparelle elettriche?

Tapparelle rotte in affitto: la riparazione è ordinaria (paga l'inquilino) se si tratta di lubrificazione o piccole regolazioni, straordinaria (paga il proprietario) se serve sostituire componenti usurati dal tempo. La distinzione non è sempre netta.

La riparazione delle tapparelle è manutenzione ordinaria o straordinaria?

La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria è il criterio principale per stabilire chi paga la riparazione. La manutenzione ordinaria (a carico dell'inquilino) riguarda gli interventi di piccolo importo dovuti all'uso normale. La manutenzione straordinaria (a carico del proprietario) riguarda gli interventi che ripristinano la funzionalità dopo un guasto strutturale o sostituiscono componenti usurati dal tempo.

Nel caso specifico delle tapparelle, la giurisprudenza prevalente considera la sostituzione dell'avvolgibile, del motore elettrico o del rullo come manutenzione straordinaria perché riguarda la struttura dell'infisso. La regolazione o la sostituzione di piccole parti soggette a usura ordinaria è invece considerata manutenzione ordinaria.

Quando paga l'inquilino?

L'inquilino paga la riparazione quando il danno è causato da un uso scorretto o da negligenza. Rientrano in questa categoria: una cinghia strappata perché tirata con forza eccessiva, un'avvolgibile bloccato da un oggetto incastrato per disattenzione, un danno causato da un urto durante il trasloco. Anche la manutenzione ordinaria di base è a carico dell'inquilino: pulizia delle guide, ingrassaggio dei meccanismi, sostituzione di una cordicella di piccole dimensioni.

Se il danno è lieve e la riparazione ha un costo contenuto (sotto i 50-100 euro), in genere l'inquilino provvede direttamente senza coinvolgere il proprietario. Per interventi più complessi, è sempre consigliabile informare il proprietario prima di procedere.

Tapparelle rotte: chi paga

	INQUILINO	PROPRIETARIO
Causa	Uso scorretto o negligenza	Vetustà o difetto di fabbricazione
Esempi	Cinghia strappata, urto, oggetto incastrato	Motore bruciato per usura, molle rotte
Costo lieve (sotto 50–100€)	Provvede direttamente	—

Quando paga il proprietario?

Il proprietario paga la riparazione quando il guasto è dovuto a vetustà dell'impianto, a un difetto di fabbricazione o a un evento non imputabile all'inquilino. Rientrano nella responsabilità del proprietario: il motore elettrico che si brucia per usura, il rullo che si rompe per vecchiaia del materiale, l'avvolgibile che esce dalle guide per un difetto dell'infisso, la rottura delle molle di bilanciamento.

Se le tapparelle erano già usurate prima dell'ingresso dell'inquilino, il proprietario è tenuto a sostituirle anche se il guasto si manifesta durante la locazione. In questi casi, il costo è interamente a carico del locatore. L'inquilino deve segnalare tempestivamente il problema per iscritto.

Come comportarsi quando la tapparella si rompe?

Il primo passo è documentare il danno con foto e video, fotografando il meccanismo incriminato e mostrando il contesto del guasto. Poi contatta il proprietario descrivendo il problema in modo chiaro e proponendo un preventivo se il danno è lieve. Se il danno è complesso, chiedi al proprietario di inviare un tecnico di sua fiducia.

Non tentare riparazioni fai-da-te su meccanismi complessi: rischi di peggiorare il danno e di diventare responsabile dell'intero costo di sostituzione. Se il

proprietario non risponde e la tapparella è bloccata in posizione abbassata, puoi procedere con una riparazione d'urgenza dopo averlo informato per iscritto, conservando la ricevuta per un eventuale rimborso

CHECKLIST



Cosa fare quando la tapparella si rompe

1

Documenta il danno

Con foto e video del meccanismo e del contesto

2

Contatta il proprietario

Descrivendo il problema e proponendo un preventivo se il danno è lieve

3

Chiedi un tecnico di fiducia

Se il danno è complesso

4

Non tentare riparazioni fai-da-te

Su meccanismi complessi

Come capire se il guasto è ordinario o straordinario?

Il criterio pratico è il tipo di intervento necessario. Se il guasto si risolve con una semplice riparazione o regolazione di un componente soggetto a usura normale, è manutenzione ordinaria. Se richiede la sostituzione di un componente strutturale, è manutenzione straordinaria. In caso di dubbio, chiedi un preventivo a un tecnico specializzato prima di contattare il proprietario: sapere il tipo di intervento e il costo ti aiuta a capire a chi spetta pagare.

Un'altra regola empirica: se il danno è stato causato da un evento improvviso e imprevedibile (rotta di un meccanismo, rottura di un rullo), è più probabile che sia straordinario. Se è il risultato di un'usura progressiva dovuta all'uso quotidiano e il costo è contenuto (sotto i 100 euro), è ordinario. In entrambi i casi, la

comunicazione trasparente con il proprietario è la strategia migliore per evitare conflitti.

Come prevenire i problemi alle tapparelle?

La prevenzione riduce la frequenza dei guasti. Pulisci periodicamente le guide con un panno umido per rimuovere polvere e detriti che possono bloccare il movimento. Non forzare mai l'avvolgibile se incontri resistenza: la causa potrebbe essere un oggetto incastrato o un meccanismo che necessita di lubrificazione. Una volta all'anno, un leggero spray al silicone sui meccanismi di scorrimento previene l'usura delle parti mobili

DA SAPERE



Come prevenire i problemi alle tapparelle



Pulisci le guide

Periodicamente con un panno umido



Non forzare l'avvolgibile

Se incontri resistenza



Spray al silicone

Una volta all'anno sui meccanismi di scorrimento



Segnala per tempo

Rumori anomali o maggiore fatica nel movimento

Se noti che la tapparella fa più fatica del normale ad alzarsi o abbassarsi, o senti rumori anomali, segnalalo al proprietario prima che il problema peggiori. Un intervento tempestivo su un guasto minore costa molto meno della sostituzione completa dell'avvolgibile.

E per le tapparelle elettriche?

Le tapparelle elettriche hanno un motore elettrico che richiede una gestione diversa. Se il motore si brucia per sbalzi di tensione, per usura o per un difetto di fabbricazione, la sostituzione è manutenzione straordinaria e quindi a carico del proprietario. Se invece il motore si rompe per un uso improprio (ad esempio,

azionamento continuato quando la tapparella è già bloccata), la riparazione può essere addebitata all'inquilino.

Per le tapparelle elettriche, la manutenzione ordinaria si limita alla pulizia delle guide e alla verifica periodica dei finecorsa. Non tentare mai di smontare il motore o di intervenire sull'impianto elettrico: il rischio di danni è alto e la responsabilità ricadrebbe sull'inquilino. In caso di guasto al motore, contatta sempre il proprietario che provvederà a inviare un tecnico specializzato.

Le stesse regole di ripartizione tra ordinaria e straordinaria valgono per gli altri impianti dell'appartamento: per i problemi al riscaldamento rotto, per esempio, la manutenzione ordinaria è a carico dell'inquilino mentre i guasti strutturali sono del proprietario.

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

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)