

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La **manutenzione ordinaria** consiste in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (porte, finestre, pavimenti). Si considerano “**manutenzione ordinaria**” anche gli interventi necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio, l'impianto elettrico o quello di riscaldamento purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze. A titolo esemplificativo ma non esaustivo sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) riparazione e sostituzione di serramenti
- b) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas,
- c) Inserimento o sostituzione di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento e riparazione/rifacimenti di pavimentazioni;
- d) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rifacimenti interni.

Rientrano nella categoria edilizia della **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, attraverso la sostituzione, parti anche strutturali degli edifici. Anche la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienici e tecnologici è classificata come manutenzione straordinaria. La manutenzione straordinaria è una categoria di interventi edilizi a cavallo tra la manutenzione ordinaria e le ristrutturazioni. A differenza della manutenzione ordinaria, la “**straordinaria**” deve sempre contenere un elemento di **innovazione**. A titolo esemplificativo ma non esaustivo sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) il rifacimento totale dei manti di copertura con modifica totale del tipo di materiale esistente;
- c) l'installazione di recinzioni con opere murare fino a 50 cm;

L'art. 1576 c.c. prevede, come criterio generale, che il proprietario deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore. Tutte le spese ordinarie sono quindi a carico del conduttore, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede più specificamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il proprietario può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.