



## Quando i locatari modificano gli impianti elettrici

### Chi deve assumersi le spese in caso di difetti?

Chi sopporta le spese, se gli impianti elettrici modificati su disposizione del locatario presentano poi dei difetti? L'Ordinanza sugli impianti a bassa tensione (OIBT) e il Codice federale delle obbligazioni regolamentano anche queste vertenze.

Hans Bucheli ha fatto installare degli interruttori per dispersione di corrente nell'appartamento che occupa come locatario. Cinque anni più tardi in occasione di un controllo è risultato che gli interruttori per dispersione di corrente non funzionano correttamente. Chi deve ora fare eliminare i difetti: Hans Bucheli o il proprietario dell'appartamento? Per rispondere a questa domanda, si deve operare una distinzione tra rapporto esterno e rapporto interno. Il rapporto esterno regola il rapporto tra il proprietario<sup>1)</sup> e il gestore di rete, che richiede i controlli periodici, li verifica saltuariamente e, se del caso, dispone le misure necessarie per eliminare i difetti. Il rapporto esterno è retto dal diritto pubblico, segnatamente dalla OIBT<sup>2)</sup> ed è quindi di natura obbligatoria. Ciò significa che il proprietario e il gestore della rete non possono concludere tra loro accordi non conformi alla legge. Il rapporto interno regola i diritti e gli obblighi contrattuali tra il locatore e il locatario. Sottostà al diritto privato, che è sostanzialmente di natura dispositiva, per cui in linea di principio il locatario e il locatore possono concludere accordi speciali. Le prescrizioni legali, segnatamente le disposizioni del Codice delle obbligazioni relative al contratto di locazione<sup>3)</sup>, si applicano pertanto solo dove sono di natura obbligatoria oppure se le parti contraenti non hanno concluso accordi o soltanto un accordo insufficiente o non valido.

### Il rapporto esterno secondo l'OIBT

Conformemente all'art. 5 cpv. 1 OIBT il proprietario o il rappresentante da esso designato, ad esempio un'amministrazione immobiliare, vigila affinché gli impianti elettrici soddisfino sempre le esigenze in materia di sicurezza e quelle intese a evitare guasti (art. 3 e 4 OIBT). Su richiesta il proprietario deve presentare il rapporto di sicurezza e ai sensi dell'art. 5 cpv. 3 OIBT è responsabile di far eliminare senza indugio i difetti. Conformemente all'art. 36 cpv. 1 OIBT, almeno sei mesi prima della scadenza del periodo di controllo i gestori di rete invitano per iscritto i proprietari degli impianti elettrici alimentati dalla loro rete di distribuzione della corrente a bassa tensione a inoltrare il rapporto di sicurezza entro la fine del periodo di controllo. Se, benché la sollecitazione sia stata ripetuta due volte, il rapporto di sicurezza non viene inoltrato entro il termine fissato, il gestore di rete incarica l'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte (ESTI) di eseguire il controllo periodico ai sensi dell'art. 36 cpv. 3 OIBT. Emanando una decisione soggetta a tassa, l'ESTI può obbligare il proprietario a far eseguire il controllo periodico oppure a inoltrare il rapporto di sicurezza. In conseguenza di ciò e conformemente alla OIBT la responsabilità del buono stato degli impianti elettrici e dell'esecuzione del controllo periodico è del proprietario degli impianti elettrici. Soltanto il proprietario è tenuto nei confronti del gestore di rete – o in casi particolari nei confronti dell'ESTI – a inoltrare il rapporto di sicurezza. Nella fattispecie, normalmente il locatore dell'oggetto in locazione è proprietario degli impianti elettrici, poiché in seguito alla loro installazione gli impianti elettrici vanno di regola considerati parte integrante dei locali affittati e passano pertanto in possesso del locatore.

### **Il rapporto interno ai sensi dell'art. 253 e segg. CO**

Mediante il contratto di locazione il locatario viene autorizzato a usufruire dell'oggetto locato in maniera conforme al contratto. Se il locatario ha intenzione di modificare o rinnovare l'oggetto locato, ha obbligatoriamente bisogno del consenso scritto del locatore (art. 260a cpv. 1 CO)<sup>4</sup>. Se il locatario rinnova o modifica gli impianti elettrici nell'oggetto in locazione, senza prima essersi procurato il consenso scritto del locatore, commette una violazione del contratto<sup>5</sup>. Se il locatore viene a conoscenza di un progetto non autorizzato di modifica o rinnovo del locatario, può vietarglielo rispettivamente può farglielo vietare dal giudice. Questa possibilità sussiste anche se il locatario o uno specialista abilitato ha già intrapreso i lavori. Se i lavori sono già terminati, il locatore può esigere il ripristino dello stato originale. La modifica o il rinnovo non autorizzati danno inoltre diritto al locatore di disdire il contratto in maniera straordinaria (art. 257f cpv. 3 e 4 CO)<sup>6</sup>. In ogni caso il locatario è responsabile del danno occasionato al locatore a causa del rinnovo o della modifica non autorizzati<sup>7</sup>. Ma anche se il locatore rilascia l'autorizzazione per il rinnovo o la modifica degli impianti elettrici, si deve ritenere che la rilascia nella legittima aspettativa che i lavori vengano eseguiti secondo le regole, in conformità alle disposizioni di diritto pubblico e quindi secondo le regole tecniche riconosciute. Per questo motivo il locatario è responsabile del danno che occasiona al locatore con il rinnovo o la modifica inappropriati e/o che danneggiano l'oggetto locato. Ciò può pure avere come conseguenza la disdetta straordinaria del rapporto di locazione conformemente all'art. 257f cpv. 3 e 4 CO<sup>8</sup>. Indipendentemente dal fatto che il locatario era stato autorizzato o meno a procedere al rinnovo o alla modifica degli impianti elettrici, ogni modifica inappropriata oppure rinnovo inappropriato costituisce perciò un danno che il locatario deve sostenere e di cui il locatore può esigere l'eliminazione, non appena ne viene a conoscenza. Di conseguenza il locatore può anche esigere che il locatario elimini i difetti riscontrati nell'impianto elettrico in occasione di un controllo periodico. Per quanto riguarda il fatto di eliminare difetti da impianti elettrici si deve tener presente che il locatario è tenuto a provvedervi personalmente. Il locatore deve pertanto fissare una scadenza al locatario, affinché quest'ultimo possa far eliminare direttamente i difetti degli impianti elettrici<sup>9</sup>. Se il locatario si rifiuta di far eliminare i difetti a proprie spese o lascia trascorrere infruttuosamente il termine stabilito, dopo essersi fatto autorizzare dal giudice, il locatore può far eliminare i difetti degli impianti elettrici a spese del locatario (art. 98 cpv. 1 CO). Il locatore può inoltre querelare il locatario per il danno arrecato a causa della non avvenuta eliminazione o dell'eliminazione troppo tardiva dei difetti, scaricandogli ad esempio le tasse per la disposizione dell'ESTI (art. 97 e segg. CO). Dato che di regola in occasione di un controllo periodico vengono constatati sia difetti a carico del locatario sia difetti a carico del locatore, è più semplice e nella pratica consuetudine, se il locatario e il locatore si mettono d'accordo sul fatto che il locatore conferisce l'incarico di eseguire tutti i lavori e in seguito fattura al locatario la quota parte corrispondente. Per ragioni di completezza va ancora aggiunto che il locatario deve accettare che vengano eseguiti il controllo periodico degli impianti elettrici e l'eliminazione dei difetti nei locali che ha preso in affitto, poiché ciò è necessario per la manutenzione dell'oggetto locato (cfr. art. 257h cpv. 2 CO). Per l'esecuzione dei lavori il locatore deve però tener conto degli interessi del locatario (art. 257h cpv. 3 CO), vale a dire, il locatore deve impegnarsi quanto più possibile a non limitare più del dovuto l'utilizzo dell'oggetto locato<sup>10</sup>. Il locatario, che rifiuta a torto il controllo degli impianti elettrici, corre il rischio di essere tenuto al risarcimento dei danni (art. 97 e segg. CO), eventualmente rischia persino la disdetta straordinaria del rapporto di locazione ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO<sup>11</sup>.

### **Il proprietario è responsabile, il locatario paga**

Riassumendo, si può tener presente che secondo l'OIBT nel rapporto esterno il proprietario deve sempre provvedere, affinché gli impianti elettrici soddisfino le esigenze fondamentali in materia di sicurezza e quelle volte a evitare guasti. Il proprietario non può sottrarsi al suo

obbligo di diritto pubblico, facendo valere il fatto che secondo il contratto di locazione rispettivamente il diritto di locazione il locatario sarebbe stato tenuto a eliminare i difetti. L'invito del gestore di rete a inoltrare il rapporto di sicurezza entro la fine del periodo di controllo deve perciò sempre essere indirizzato al proprietario dei locali affittati; ciò indipendentemente dal fatto se gli impianti elettrici nell'oggetto locato sono stati rinnovati o modificati su iniziativa del locatario. Se il proprietario non dà seguito a questo invito, allora sottostà – ed esclusivamente lui – ai provvedimenti coattivi di diritto pubblico (ad es. imposizione della presentazione del rapporto di sicurezza mediante decisione soggetta a tassa dell'ESTI). Nel rapporto interno il locatario deve assumere i costi che risultano dalla modifica o dal rinnovo degli impianti elettrici effettuati su sua iniziativa. Se il locatario rifiuta di eliminare i difetti, dopo aver fissato un termine il locatore può, previa autorizzazione del giudice, far eliminare lui stesso i difetti e scaricare in seguito i costi risultanti sul locatario.

#### **Dati relativi all'autrice**

**Michèle Balthasar**, lic.iur., è avvocato e lavora dall'inizio del 2003 nel servizio giuridico dell'Ispettorato federale degli impianti a corrente forte. Si occupa in prevalenza di questioni legate al diritto in materia di elettricità. È inoltre attiva come consulente giuridica presso l'Associazione degli inquilini di Zurigo.

*Contatto: Ispettorato federale degli impianti a corrente forte,  
Luppenstrasse 1, 8320 Fehraltorf,  
info@esti.admin.ch.*

#### **Controlli periodici secondo la vecchia OIBT del 6 settembre 1989 (vOIBT)**

La revisione dell'OIBT è entrata in vigore il 1° gennaio 2002 e sostituisce l'Ordinanza del 6 settembre 1989. Dalle disposizioni transitorie risulta che un controllo degli impianti, richiesto dal diritto previgente e che non è stato eseguito al momento dell'entrata in vigore della revisione dell'OIBT, deve essere effettuato entro cinque anni secondo le prescrizioni procedurali previgenti, a condizione che il periodo di controllo sia di 20 anni (art. 44 cpv. 6 lett. a OIBT). Fino al 31 dicembre 2006 – ed eventualmente in virtù della proroga del termine da parte dell'ESTI anche oltre questa data – succede pertanto che i controlli degli impianti vengano effettuati in conformità alle disposizioni previgenti. Una differenza sostanziale rispetto alla revisione dell'ordinanza risiede nel fatto che secondo il diritto previgente i controlli periodici vengono eseguiti dalle imprese soggette all'obbligo di controllo (attualmente dai gestori di reti) (art. 31 cpv. 1 vOIBT). Secondo l'art. 7 vOIBT il detentore dell'impianto elettrico deve inoltre provvedere affinché gli impianti soddisfino le esigenze legali e gli eventuali difetti vengano eliminati immediatamente. Viene però considerato detentore dell'impianto non solo il proprietario, ma anche il locatario o l'affittuario. Secondo la pratica affermata relativa all'art. 7 vOIBT il locatario è tuttavia detentore dell'impianto, solo se l'installazione di base è stata messa a sua disposizione dal locatore (proprietario) e se il locatario l'ha terminata rispettivamente l'ha fatta terminare in base alle proprie esigenze. Come caso classico si possono menzionare gli impianti situati nei parchi industriali e nei centri commerciali. Nei casi dubbi l'impresa soggetta all'obbligo di controllo stabilisce sulla base delle condizioni locali, chi è il detentore dell'impianto e a chi si deve quindi indirizzare il rapporto di controllo. Negli edifici di abitazione, dove normalmente un impianto finito, che in linea di principio non può essere modificato dal locatario, fa parte dell'oggetto in locazione, il proprietario (locatore) dei locali affittati va però sempre considerato detentore dell'impianto. Il proprietario deve poi anche eliminare eventuali difetti. In caso di controlli periodici secondo le prescrizioni procedurali previgenti conformemente all'art. 44 cpv. 6 OIBT, in linea di principio nel rapporto esterno il proprietario è pertanto responsabile del buono stato degli impianti elettrici. Egli deve anche predisporre

l'eliminazione dei difetti, se nell'oggetto locato gli impianti elettrici in questione sono stati rinnovati o modificati su ordine del locatario (eventualmente senza l'accordo del locatore) e il locatario rifiuta di conferire lui stesso l'incarico di eseguire l'eliminazione dei difetti. In questo caso nel rapporto interno il locatore può comunque anche scaricare tali costi sul locatario<sup>12</sup>.

<sup>1</sup> Qui di seguito si parte dal presupposto che il proprietario sia anche sempre il locatore dei locali affittati.

<sup>2</sup> Ordinanza del 7 novembre 2001 concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT, RS 734.27).

<sup>3</sup> art. 253 e segg. della Legge federale di complemento del Codice civile svizzero del 30 marzo 1911 (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni, CO, RS 220).

<sup>4</sup> Secondo Peter Higi, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, art. 253-265 CO, Zurigo 1994, n 8 e segg. relativi all'art. 260 CO il termine modifica comprende ogni intervento voluto sulla sostanza (materiale, edile) dell'oggetto locato. Rientra in questa categoria anche il montaggio di (nuovi) impianti elettrici.

<sup>5</sup> Nell'ambito di questa dissertazione non si entra nel dettaglio del caso, in cui nell'oggetto locato è stato constatato un difetto, di cui il locatario non deve assumersi la responsabilità e che non deve neppure eliminare a proprie spese. Il locatore deve eliminare o far eliminare tali difetti entro un termine adeguato. Se il locatore non adempie questo obbligo, conformemente all'art. 259b lett. b. CO, il locatario può allora far eliminare il difetto a spese del locatore (art. 98 cpv. 1 CO), a condizione che quest'ultimo riduca l'idoneità dell'oggetto per l'uso previsto, ma non la pregiudichi considerevolmente. In caso contrario il locatario è autorizzato a disdire il contratto di locazione senza preavviso (art. 259b cpv. 1 lett. a CO).

<sup>6</sup> Il locatore può però anche acconsentire al rinnovo o alla modifica in un secondo tempo.

<sup>7</sup> Higi, loco citato, n 27 segg. relativo all'art. 260a CO.

<sup>8</sup> Higi, loc. cit., n 39 relativo all'art. 260a CO.

<sup>9</sup> David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Mietrecht, 4a edizione, Zurigo 1999, p. 601 N 5.6.

<sup>10</sup> Lachat/Stoll/Brunner, loc. cit., p. 136 n 3.4.

<sup>11</sup> Lachat/Stoll/Brunner, loc. cit., p. 134 n 2.5.

<sup>12</sup> Al riguardo la situazione giuridica va valutata come nel nuovo diritto.