

## La scheda della caldaia è cambiata dai proprietari

20 maggio 2014

**Le spese relative alla sostituzione della scheda madre di una caldaia spettano all'inquilino o al proprietario dell'immobile? Nella fattispecie, si tratta di una caldaia installata, a spese del proprietario, solo 6 anni fa, quindi praticamente nuova, se si considera la longevità di tali apparecchiature, il cui ultimo controllo (a carico inquilino) è stato fatto nel gennaio 2013.**

Ipotizzando che il lettore si riferisca ad una locazione cosiddetta "libera", a norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 (con durata di quattro anni + quattro), **le spese per la sostituzione della scheda della caldaia** – salvo patto contrario e salvo eventuali responsabilità del conduttore (per manomissioni o cattivo uso dell'impianto) – devono ritenersi a carico del proprietario/locatore. Ed infatti, l'articolo 1576, comma 1, del Codice civile dispone che «**il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore**». A sua volta, l'articolo 1609, comma 1, del Codice civile, dispone che «le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576, devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito».

Più in generale, la Suprema corte ha puntualizzato che «**non rientrano tra le riparazioni a carico dell'inquilino a norma dell'articolo 1609 del Codice civile quelle relative agli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico)**» (Cassazione 19 gennaio 1989, numero 271). Si veda, in questo senso, anche la tabella allegato G, al decreto ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 30 dicembre 2002 – dettato per la diversa tipologia delle locazioni a "canone concordato" (ex articolo 2, comma 3, della legge 431/98), ma applicabile come parametro anche alla fattispecie in esame – per il quale è a carico del locatore «**la manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento**».

fonte: [Il Sole 24 Ore](#)