RIPARTIZIONE SPESE FRA PROPRIETARIO E INQUILINO

Esiste una legge che disciplina la divisione delle spese fra proprietario ed inquilino, ed è la famigerata **legge 392/78** sull'equo canone, parzialmente abrogata, nello specifico all'art. 9 che recita:

Legge 27-07-1978, n. 392. Art. 9 - Oneri accessori.

1. *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.*
2. *Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.*
3. *Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.*
4. *Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.*
5. *La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.*

L'articolo sopra citato, ovviamente non basta a fare chiarezza sulla divisione della miriade di spese che il condominio si trova ad affrontare tutti i giorni.

Se analizziamo bene la legge ci accorgiamo che il punto uno è derogabile con patti contrari. Nel passato la giurisprudenza stabiliva che i patti contrari potevano essere solo a favore dell'inquilino(conduttore) e conseguentemente a sfavore del proprietario(locatore), però la giurisprudenza più recente ancora una volta ha modificato il precedente orientamento e ritiene ammissibile addebitare più spese al conduttore.

Come si può ben capire non esiste una linea di confine ben stabilita, e se nel contratto di affitto non vengono specificate con precisione la ripartizione delle spese si rischia di incorrere in liti fastidiose e costose, ed è per questo motivo che sarebbe opportuno allegare al contratto di locazione una tabella di ripartizione delle spese

controfirmata dalle parti (con una appendice nel contratto che richiami la tabella) o addirittura con la stessa integrata nel contratto.

Il pagamento delle spese accessorie deve avvenire entro due mesi dalla richiesta, e si prescrivono in due anni. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Molti problemi a tal riguardo si sono verificati a causa di amministratori condominiali poco professionali che ostacolano la visione delle pezze giustificative facendo innescare liti giudiziarie fra proprietario ed inquilino.

Quando si eseguono sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione (rifacimento delle facciate, tetto, ecc.) 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 locatore 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 (36%, 55%, ecc.) o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

Nella suddivisione delle spese bisogna tenere conto di quanto stabilito dalla legge e di quello che si ritiene giusto da un punto di vista esterno alle parti, in quanto ognuna di loro vorrebbe vedere imputate per intero le spese alla parte avversa, quindi di seguito verrà riportata una tabella che volendo sotto propria responsabilità potrebbe essere allegata al contratto di locazione, la seguente tabella è redatta con un metro che non necessariamente rispecchia quanto stabilito dalla legge 392/78. Inoltre ricordo che se non accettata in fase di contratto da entrambi le parti, la presente tabella non ha nessun valore, non può, e non deve essere presa come punto di riferimento per una congrua suddivisione delle spese. Un consiglio che mi sento di dare a tutti coloro che hanno dei contenziosi per la ripartizione delle spese è di trovare una soluzione bonaria o nel peggiore dei casi rivolgersi al proprio avvocato per far valere le proprie ragioni nelle sedi opportune.

Critero della ripartizione

Spese amministrative

Il **compenso dell'amministratore** non è spesa a carico del conduttore, essendo l'amministratore un mandatario dei soli condomini, titolari di un diritto reale inerente alle parti comuni ed ai servizi del condominio stesso, ma sul contratto di locazione si può (e si deve) stabilire di dividere la spesa al 50% tra le parti perché l'amministratore svolge un servizio di cui ne beneficia anche l'inquilino, così come le spese di cancelleria, di conto corrente, affitto sala assemblea.

Impianto TV

L'installazione dell'impianto dell'antenna televisiva è invece, interamente a carico del locatore così come le spese per l'acquisto e l'installazione di impianti nuovi, ma le relative spese di gestione e manutenzione sono a carico del conduttore. Se il conduttore ha delle esigenze differenti dalla "norma" (es. TV satellitare) le spese per l'installazione delle apparecchiature è interamente a suo carico così come la manutenzione, a meno che la loro installazione non sia stata deliberata dall'assemblea dei condomini.

Assicurazione fabbricato

Per quanto riguarda la spesa dell'assicurazione del fabbricato, si è ritenuto che ripartire le spese in parti uguali tra conduttore e locatore è lecito anche se la giurisprudenza su questo punto non è interamente concorde, sinceramente ci sarebbe da discutere per giorni interi sulla questione senza arrivare al dunque.

Servizio di portineria

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo accordi particolari per una percentuale inferiore.

Il **cambio delle funi dell'ascensore** è una spesa interamente a carico del conduttore (Cassazione 8 maggio 1986, n. 2426).

Riparazioni ordinarie/straordinarie

In genere quelle di ordinaria manutenzione come per esempio un rubinetto che perde, la sostituzione del tubo flessibile della doccia, la corda della tapparella usurata, la sostituzione della resistenza elettrica dello scaldabagno, ecc. competono al conduttore.

Le spese di riparazione straordinaria invece competono al proprietario.

Il locatore proprietario, deve provvedere al mantenimento della cosa locata in buono stato conservativo secondo l'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento all'inquilino durante la locazione ai sensi dell'art. 1575 del codice civile, e deve provvedere alle riparazioni necessarie. Molti inquilini credono che il locatore deve sostenere ogni tipo di manutenzione alla cosa locata ma non è così infatti, sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione (art. 1576 Cod. civ.) previste dall'art. 1609, Codice civile, che sono quelle dovute, non a vetustà o caso fortuito, ma esclusivamente al deterioramento derivato dall'utilizzo delle cose, che devono esser sottoposte a ordinaria manutenzione e che restano a carico dell'inquilino conduttore. La differenza fra vetustà e normale utilizzo verrà valutata dal giudice nel caso di controversie.

Non competono al conduttore le riparazioni, seppure di piccola manutenzione, che riguardano gli impianti interni alla struttura del fabbricato (per esempio le tubazioni dell'acqua incassate nei muri).

SPESA	PERTINENZA
AMMINISTRATIVE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione globale fabbricati	P 50% I 50%
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni	P 50% I 50%
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori ; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti	P 50% I 50%
Compenso all'amministratore del condominio	P 50% I 50%
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	p
Tassa per passo carraio	I
ASCENSORE	
Installazione	P
Sostituzione integrale dell'impianto	P
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	P
Adeguamento alle norme legislative	P
Consumi forza motrice e illuminazione	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione annuali	I
Manutenzione in abbonamento	I
Rinnovo licenza d'esercizio	I
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso	I
AUTOCLAVE	
Installazione e integrale rifacimento	P
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Consumi forza motrice	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione	I
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Depurazione e decalcificazione	I
Consumo acqua potabile e calda	I
FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento rete comunale	P
Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al	P

fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone	
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie, ivi compresi i pozzetti a sifone	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone	I
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	I
Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)	I
Spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti	I
Riparazione e disotturazione dei sifoni	I
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	P
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'impianto della ricezione	P
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	I
RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione acqua calda per condizionamento	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler	P
Adeguamento - dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento - alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi od altro	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale	I
Tassa Usl verifica impianto	I
Compenso a tecnici per il bilanciamento dell'impianto termico	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	I
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	I
Riparazione del rivestimento refrattario	I
Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	I
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti	I

preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe	I
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.)	P
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua	P
Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento	P
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello	I
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I
Consumi di energia elettrica e acqua	I
Pulizia e relativi materiali d'uso	I
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	P
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'impianto della ricezione	P
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	I
SCALE ED ATRI	
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	P
Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori	P
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Sostituzione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori	P
Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P
Fornitura e montaggio di casellari postali	P
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	I
Consumi energia elettrica	I
Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione di lampadine e di tubi al neon	I
Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti	I

preposti e relative tasse di concessione	
Sostituzione dei vetri degli infissi per rottura accidentale	I
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative	I
Applicazione targhette nominative personali	I
Riparazione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori	I
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe	I
Sostituzione zerbini	I
PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	I
Contributi previdenziali ed assicurativi addetto	I
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	I
Tassa rifiuti	I
PULIZIE	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	I
Contributi previdenziali ed assicurativi addetto	I
PORTIERATO	
Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari	P 10% I 90%
annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	P 10% I 90%
conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	P 10% I 90%
rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	P 10% I 90%
Indumenti da lavoro del portiere	P 10% I 90%
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi	P 10% I 90%
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari alla indennità sostitutiva prevista dal Ccnl	P10% I 90%
CANTINE	
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento	P
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Servizio di disinfestazione: derattizzazione	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	I
COPERTI E LASTRICI	

Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto	P
Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	P
Sostituzione grondaie e pluviali	P
Rifacimento camini	P
Installazione parafulmine	P
Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso	I
Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili	I
Pulizia camini	I
Riparazione del manto di copertura	I
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
Rifacimento delle pavimentazioni	P
Installazione di apparecchiature automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P
Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento	P
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo e rinnovo C.P.I.	P
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	I
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del livello	I
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Riparazioni e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione	I
Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
CORTILI E GIARDINI	
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli; costruzione dei passi carrabili	P
Installazione/sostituzione di apparecchiature automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P
Sostituzione piante ornamentali	P

Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.)	P
Installazione impianto di illuminazione	P
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi	P
Riparazione e verniciatura dei cancelli	I
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi na	I
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	I
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	I
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso	I
Riparazione delle attrezzature occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione delle aree verdi: taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua	I
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative	I
Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso	I
PARTI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, tinteggiatura, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
Rifacimento integrale del tetto, anche parzialmente.	P
Piccole riparazioni al tetto, sostituzione delle tegole rotte accidentalmente.	I
Sgombero neve e pulizia delle gronde	I