

Ripartizione delle spese

Un problema fondamentale che interessa il rapporto di locazione è quello relativo alle spese condominiali da porre a carico dell'inquilino piuttosto che del proprietario; troppo spesso insorgono controversie circa la giusta ripartizione di queste spese ed è per questo che si ritiene utile riportare una tabella riepilogativa che possa aiutare nella risoluzione di dubbi e controversie.

E' importante ricordare che le spese condominiali, di norma, devono essere pagate all'amministratore direttamente dal proprietario, il quale avrà poi azione di rivalsa sull'inquilino inadempiente.

Spese sostenute per immobile locato	Quota a carico Inquilino	Quota a carico Proprietario	Legge di riferimento
ACQUA			
spesa per la fornitura di acqua	100%	-	Art.9,
spesa per funzionamento autoclave	100%	-	L.392/78
spesa per riparazioni di piccola manutenzione impianto autoclave	100%	-	Art.9, L.392/78
spesa per manutenzione straordinaria, sostituzione o installazione di impianto autoclave	-	100%	Artt.1576 e 1609 c.c. Artt.1575 e 1576 c.c.
AMMINISTRAZIONE	-	100%	
compenso dovuto all'amministratore dello stabile	-	100%	Per competenza (Sent. Cass. 3/6/91, n.6216)
altre spese inerenti l'amministrazione dello stabile, compreso affitto sala riunione, ecc.	100%	-	Per competenza
spese sostenute dall'amministratore per convocare l'inquilino in assemblea, o per altre comunicazioni fatte nell'interesse o su richiesta di quest'ultimo			
AMMORTAMENTO	-	-	
dopo l'entrata in vigore della legge 27/7/78 n. 392 (legge sull'equo canone) non è più consentito addebitare all'inquilino alcuna spesa per ammortamento degli impianti o dell'immobile			Artt. 9 e 79, L.392/78
l'art. 14, comma 4, della L. n. 431/98 ha abrogato, fra l'altro, l'art. 79 della L. n. 392/78, il quale prevedeva la nullità dei patti contrari alla legge	-	-	
Comunque anche l'art. 13 della L. n. 431/98 prevede che <i>"E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal</i>			Artt. 13 e 14, comma 4, L. n. 431/98

<i>contratto scritto e registrato”.</i>				
ANTENNE				
per quanto riguarda la spesa per installazione di antenne televisive, non esistono norme di legge specifiche in proposito. Se l’antenna viene installata su richiesta o per conto dell’inquilino, la relativa spesa si ritiene debba essere sostenuta da quest’ultimo, in quanto si tratta di un servizio che viene usufruito dall’inquilino stesso.	-	100%		
C’è anche chi sostiene che l’installazione dell’antenna televisiva sia a carico del proprietario. In mancanza di accordi intersindacali è bene accordarsi caso per caso tra inquilino e proprietario	100% -	- 100%		Art. 1575 e 1576c.c.
b) spesa per sostituzione di antenna qualora già esisteva al momento dell’inizio della locazione e, successivamente, per cause non imputabili all’inquilino debba essere sostituita	100% (*)	-		Art.9, L.392/78 e artt1576 e 1609 c.c. Artt.1575 e 1576c.c.
11. CITOFONI, VIDOCITOFONI E IMPIANTI APRIPORTA	-	100%		
spesa per riparazioni di piccola manutenzione				Per competenza
spesa per sostituzione e riparazioni straordinarie				
installazione di impianti prima inesistenti, su richiesta dell’inquilino e dietro autorizzazione del proprietario	-	-		
12. CONDIZIONATORI D’ARIA				Per competenza
13. CONTRIBUTO DI MIGLIORIA	100%	-		
spese relative al contributo di miglioria pagate al Comune				
14. DISTINTA DELLA SPESA	100%	-		
L’inquilino, prima di effettuare il pagamento ha il diritto di ottenere l’indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione. Egli ha anche diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese	100% -	- 100%		Art. 9, L.392/78
15. ENERGIA ELETTRICA				
spesa per la fornitura di energia elettrica				Art. 9, L.392/78

per l'illuminazione delle parti comuni e forza motrice per impianti	100%	-		
	-	100%		
16. FOGNATURA spesa per manutenzione fognatura, spurgo pozzi neri, ecc.			Art. 9, L.392/78	
	100%	-		
17. GIARDINO spesa per manutenzione, irrigazione, taglio erba, ecc., per giardini utilizzabili dagli inquilini	100%	-	Art. 9, L.392/78	
spesa per acquisto piante ornamentali, creazioni di nuovi spazi verdi, acquisto di attrezzi e altre spese di carattere straordinario	-	100%	Per competenza	
18. GRONDAIE spesa per riparazioni e piccola manutenzione delle grondaie	100%	-	Artt. 1576 e 1609 c.c.	
spesa per sostituzione e riparazioni straordinarie	-	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.	
19. IMBIANCATURA E VERNICIATURA spesa per imbiancatura e verniciatura pareti ed infissi interni	100%	-	Artt 1576 e 1609c.c	
spesa per imbiancatura e verniciatura scale e altre parti comuni deterioratesi dall'uso e rientranti tra le riparazioni di piccola manutenzione	-	100%		
	-	100%	Artt 1576 e 1609c.c	
spesa per imbiancatura e verniciatura di parti esterne dell'edificio (pareti, infissi, ringhiere, ecc.)	50%	50%		
	100%	-	Artt 1576 e 1609c.c	
	-	100%		
20. IMPIANTI IGIENICO-SANITARI spesa di manutenzioni e riparazioni degli elementi igienico-sanitari, nonché riparazioni e manutenzioni ordinarie relativi agli allacciamenti idrici e scarichi fognari	100%	-		
	100%	-	Art.9, L.392/78 e artt. 1576 e 1609 c.c.	
spesa per sostituzioni o riparazioni in seguito a rotture per vetustà	100%	-		
			Artt. 1575 e 1576c.c.	
21. IMPIANTO ELETTRICO spesa per riparazioni o manutenzione, nonché per riparazioni danni causati dall'inquilino	-	100%		
spesa per rifacimento impianto per vetustà o per adeguamento alle norme di sicurezza imposte dalla legge	100%	-	Artt.1576 e 1609c.c.	
	100%	-		

22. IMPOSTE E TASSE	-	100%	Artt.1575 e 1576 c.c.
imposta comunale sugli immobili (ICI)			
imposta per registrazione contratti di locazione	90%	10%	
tassa raccolta rifiuti			D.Leg. 504/1992
tassa occupazione suolo pubblico non riguardante utenze di cui usufruisca l'inquilino			Artt.8 e 41, L.392/78
tassa occupazione suolo pubblico per passo carraio utilizzato dall'inquilino o per attività commerciali svolte da quest'ultimo	100%	-	Art.9 L.392/78
imposta di bollo su ricevute			Per competenza
23. LAMPADINE			Per competenza
spesa per sostituzione lampadine per illuminazione			Per competenza
24. PAVIMENTI	-	100%	
spesa per rifacimento o riparazione straordinaria del pavimento per danni non causati dall'inquilino			Artt.1576 e 1609c.c.
spesa per piccole riparazioni di normale manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso			Artt.1575 e 1576 c.c.
25. PORTE			
piccole riparazioni di normale manutenzione			
spesa per sostituzione porte per vetustà	-	100%	Artt. 1576 e 1609 c.c.
26. PORTINERIA			
spesa per servizio di portineria			Artt. 1576 e 1609 c.c.
27. POZZI NERI (vedi "fognatura")	100%	-	Artt. 1575 e 1576 c.c.
28. PULIZIA	100%	-	
spesa relativa al servizio di pulizia			Art. 9,L.392/78
29. RIFIUTI (vedi "imposte e tasse", lett. C)	-	100%	
30. RIPARAZIONE DANNI PER CASO FORTUITO	100%	-	
spesa per riparazioni di qualunque entità se derivanti da vetustà o da caso fortuito (fulmini, temporali, alluvioni, ecc.)	-	100%	Art. 9,L.392/78
31. RIPARAZIONI STRAORDINARIE Fino al 29/12/1998, quando il locatore	100%	-	

<p>eseguita a sue spese riparazioni straordinarie su immobili locati, aveva la facoltà di chiedere all'inquilino una integrazione dell'equo canone (per locazioni ad uso abitativo) pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. A decorrere dal 30/12/1998, l'art. 23 della L. n. 392/78, che prevedeva la suddetta integrazione, è stato abrogato dall'art. 14, comma 4, della L. n. 431/98</p>	<p>100% - - 100%</p>	<p>- 100% 100% -</p>	<p>Artt. 1575 , 1576 e 1609 c.c.</p>	
<p>32. RISCALDAMENTO spesa per funzionamento dell'impianto di riscaldamento (combustibile, energia elettrica per bruciatore, fuochista o conduttore dell'impianto, pulizia caldaia, ecc.) spesa per riparazioni di piccola manutenzione all'impianto di riscaldamento spesa per riparazioni straordinarie all'impianto o sostituzione dello stesso o di parti di esso per cause non imputabili all'inquilino</p>	<p>100% - 100% 100%</p>	<p>- 100% - -</p>	<p>Art. 23, L.392/78, abrogato dall'art. 14. C. 4, della L. n. 431/98 Artt. 1575 e 1576 c.c.</p>	
<p>33. SCALDABAGNO spesa per manutenzione e funzionamento spesa per sostituzione dell'apparecchio e riparazioni straordinarie per danni non procurati dall'inquilino spesa per sostituzioni e riparazioni per danni causati dall'inquilino</p>	<p>- 100%</p>	<p>100% -</p>	<p>Art.9 L. 392/78 Artt. 1576 e 1609 c.c.</p>	
<p>34. SCALE spesa per manutenzione, pulizia, piccole riparazioni e imbiancatura per deterioramento dovuto all'uso spesa per riparazioni straordinarie</p>			<p>Artt. 1576 e 1609 c.c.</p>	
<p>35. SICUREZZA IMPIANTI spesa per l'adeguamento degli impianti alle norme di legge sulla sicurezza</p>			<p>Artt. 1575 e 1576 c.c. Principio di responsabilità (art. 2043 c.c.)</p>	
<p>36. SPAZZATURA tutte le spese inerenti il servizio di pulizia e raccolta spazzatura</p>			<p>Artt. 1576 e 1609 c.c.</p>	
<p>37. TASSE</p>			<p>Artt. 1575 e</p>	

<p>(vedi "imposte e tasse")</p> <p>38. TETTO spesa per ordinaria manutenzione e piccole riparazioni del tetto spesa per rifacimento tetto, grondaie, canali, ovvero riparazioni dipendenti da vetustà o da caso fortuito</p> <p>39. VETRI spesa per manutenzione, riparazione e sostituzione di vetri rotti</p> <p>spesa per sostituzione di vetri rotti in seguito a caso fortuito (maltempo, scoppi, vandalismo, ecc.)</p> <p>40. VIGILANZA NOTTURNA spesa per la vigilanza notturna o festiva dell'immobile eseguita nell'interesse dell'inquilino</p>			<p>1576 c.c.</p> <p>Artt. 1575 e 1576 c.c.</p> <p>Art. 9 L. 392/78</p> <p>Artt. 1576 e 1609 c.c. Artt. 1575, 1576 e 1609 c.c.</p> <p>Artt. 1576 e 1609 c.c. (sent. Cass. del 2/7/54 n. 2295)</p> <p>Artt. 1575, 1576 e 1609 c.c.</p> <p>Art. 9, L. 392/78</p>	
<p>- Il locatore ed il conduttore possono sempre pattuire una ripartizione diversa degli oneri accessori al godimento del bene; nel silenzio delle parti gli oneri accessori sono corrisposti dall'utilizzatore nei modi e nei tempi indicati all'art. 9 della l. n. 392/78.</p>				