

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

Oltre al canone mensile pattuito con il locatore, il conduttore è anche tenuto a farsi carico delle spese di piccola manutenzione come indicato nell'articolo 1576 c.c. del quale ne riporto il contenuto, evidenziando in grassetto la parte che più ci interessa:

Art. 1576.: MANTENIMENTO DELLA COSA IN BUONO STATO LOCATIVO

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

Rilevante, ai fini degli obblighi del conduttore relativamente alle spese accessorie, è anche l'articolo 1621 del c.c.:

Art. 1621: RIPARAZIONI

Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario.

Si ritiene, infatti, che in analogia a tale norma che pone a carico del conduttore le spese di riparazioni ordinarie all'interno dell'immobile locato, possano essere posti a carico dell'affittuario, anche le spese di manutenzione ordinaria sulle cose comuni, purchè di piccola entità, con giusta applicazione dei millesimi di competenza.

Sulla definizione, però, di opera straordinaria o ordinaria possono sorgere dei problemi interpretativi comportando, necessariamente, un giudizio soggettivo.

Per ovviare a tali problematiche e per fare in modo che la valutazione del tipo di spesa venga fatta con principi di equità, è stata redatta la tabella Confedilizia (quella sotto riportata) con criteri pattuiti dalle Associazioni di categoria dei proprietari di immobili e degli inquilini ed indica come vanno ripartiti gli oneri accessori tra i soggetti interessati a servizi, prestazioni e altri tipi di spese.

In questa sezione del sito, la tabella, ha solo valore informativo ed indicativo. Per essere a ogni effetto vincolante, infatti, anche al di fuori delle realtà Condominiali, la tabella deve essere recepita direttamente nei singoli contratti in deroga, in modo da superare ogni dubbio o falsa interpretazione.

In tali singoli contratti di locazione, quindi, sarà sufficiente inserire la seguente clausola : "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22.11.1994".

Naturalmente sono possibili anche accordi nei quali questa suddivisione sia richiamata solo parzialmente: in questo caso basterà copiare a parte le voci che interessano, e allegare questo accordo speciale al contratto di locazione.

Legenda : la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la **I** l'inquilino entrambi nella misura del 100%. Diversamente, verrà indicata la

misura percentuale a carico di ciascuno.

INTERVENTI SULLE STRUTTURE

Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione delle stabile, ivi compresi gli impianti	50%
Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni	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	I
Compenso all'Amministratore del Condominio	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
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
Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti a relative tasse di concessioni annuali	I
Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Rinnovo licenza d'esercizio	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I

AUTOCLAVE

Installazione e integrale rifacimento	P
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P
Consumi forza motrice	I
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse diconcessione	I
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e calde	I
Depurazione e decalcificazione	I

CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)

Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione livello	I
Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua	P
Manutenzione della gettoniera	I
Servizio di disinfestazione : derattizzazione	I
Servizio di disinfestazione : deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia	I
Consumi di energia elettrica ed acqua	I

Tinteggiatura pareti e soffitti	I
Pulizia e relativi materiali d'uso	I

COPERTI E LASTRICI

Rifacimento della struttura del coperto. Ivi compreso il manto	P
Ripassatura e riparazione del manto di copertura	I
Rifacimento nei lastrici solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	P
Riparazione delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso	I
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili	I
Rifacimento camini	P
Pulizia camini	I
Installazione parafulmine	P

CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

Rifacimento delle pavimentazioni	P
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	I
Installazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P
Sostituzione di lampadine ; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P

Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione lavello	I
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	P
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti,cavedi, ecc.)	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse diconcessione	I
Consumi di energia elettrica ed acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
Sgombero neve	I
Acquisto e spandimento sale	I

CORTILI E GIARDINI

Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Riparazione e verniciatura dei cancelli	I
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	P
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	I
Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	I

Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso	I
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi	P
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza d'uso	I
Manutenzione delle aree verdi ; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua	I
Sostituzione piante ornamentali	P
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.)	P
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo/ricreative	I
Installazione impianto di illuminazione	P
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi : sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)	I

FOGNATURE E SCARICHI

Allacciamento rete comunale	P
Rifacimento e riparazione della rete fognate dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P
Installazione sifone	P
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	P
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone	I
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	I

Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto 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
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezioni di programmi nazionali ed esteri	I
Sostituzione cavi, prese e altri accessori	P
Sostituzione cavi, prese e altri accessori per l'ampliamento della ricezione	P

IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua (pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione)	I
Installazione e manutenzione straordinaria	P

PARETI ESTERNE

Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P

PORTIERATO E VIGILANZA

Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari	I
1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	I
2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	I
3) condizioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	I
Indumenti da lavoro portiere	I
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	I
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.	I
Vigilanza notturna	I

PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI

Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia	I
Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie	I
Tassa rifiuti	I

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO

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 o altro	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boiler	P

Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale	I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature : valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri ; avvolgimento elettrico pompe	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica estintori ; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione ; compresi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto stagionale : caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	I
Riparazione del rivestimento refrattario	I
Ricostruzione del predetto	P
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a : caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa Usl verifica impianto	I

SCALA E ALTRI

Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
---	---

Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	I
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	P
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	I
Installazione dell'impianto elettrico ; soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P
Fornitura di guide e zerbini	I
Fornitura e montaggio di casellari postali	P
Riparazione di parti dell'impianto elettrico : soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettroserraturee temporizzatori	I
Sostituzione predetti	P
Applicazione targhette nominative personali	I
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavirelative	I
Sostituzione dei vetri e degli infissi	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica degli estintori ; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	I
Installazione di portalampade, plaffoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di portalampade, plaffoniere, sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I

TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	P
--	---

Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I

IMPIANTO ELETTRICO (APPARTAMENTO)

Rifacimento integrale dell'impianto elettrico	P
Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico	I
Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito	I
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I
Sostituzione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	P
Riparazione degli impianti di soneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono	I

IMPIANTO IDRICO SANITARIO GAS (APPARTAMENTO)

Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas	P
Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina	I
Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	P
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	I
Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione	I
Sostituzione di sifoni	P
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe")	I

PARETI E SOFFITTI APPARTAMENTO (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

Ripristino di intonaci	I
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se vuole dal conduttore nel corso del rapporto di locazione	I
Montaggio di carta da parati o materiale similari se voluto dal conduttore corso del rapporto di locazione	I

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (APPARTAMENTO)

Rifacimento di pavimenti e rivestimenti	P
Riparazione di pavimenti e rivestimenti	I

RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA - IMPIANTI AUTONOMI (APPARTAMENTO)

Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda	P
Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore)	P
Riparazione delle apparecchiature che compongono degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore); avvolgimento pompe, gigleurs, sfilato elementi riscaldamenti, ecc.	I
Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda	I
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie	I

SERRAMENTI E INFISSI (APPARTAMENTO)

Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende dioscuramento	P
Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi : stecche, ganci, rullo	I

Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili	
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici)	
Verniciatura di serramenti esterni : serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti balconi	
Verniciatura di serramenti interni : porte e telai finestre, se voluta dal conduttore	

Trovo opportuno ricordare che la normativa generale sul Condominio degli edifici, prevede che

- l'Amministratore ha diritto (ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 att. stesso codice) di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino (proprietario), restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori (inquilini) delle singole unità immobiliari (Cassazione Civile, sentenza numero 246 del 12/01/1994);

- l'Amministratore non è tenuto a conoscere eventuali patti o condizioni contrattuali tra il condòmino (proprietario/locatore) ed il conduttore (inquilino/affittuario), che possono prevedere o meno una ripartizione particolare degli oneri condominiali relative all'immobile locato, ovvero un rimborso di parte o tutto delle spese stesse; ciò attiene esclusivamente ad un rapporto interno tra i suddetti (Cassazione Civile, sentenze numero 384 del 13/01/1995 e numero 10719 del 28/10/1993) in quanto le disposizioni contrattuali inerenti il rapporto di locazione, tra proprietario e conduttore, si riferiscono solo ad essi e non rilevano nei confronti di terzi e, più in particolare, dell'Amministratore del Condominio.

Pertanto appare chiaro che non è possibile pretendere dall'Amministratore del Condominio, una suddivisione d'ufficio delle quote a carico dell'inquilino e quelle di competenza del proprietario.