

La ripartizione delle spese tra locatore e conduttore.

[Share](#) 23 |
 [Like](#) 38 |
 [Tweet](#) 5 |
 [Share](#) 1 |
 [Share](#) 1 |
 [Share](#) 21 |
 [Like](#) 24k diventa fan

Important Message

Your PC Performance is Poor [Fix Now](#)



Cosa prevede la normativa.

Innanzitutto l'art. 1576 del [Le locazioni](#)

codice civile, stabilisce che il locatore (ossia il proprietario dell'immobile) "deve eseguire, durante la locazione tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore" (ossia l'inquilino).

Senza entrare nello specifico, il primo criterio di carattere generale per suddividere le spese tra proprietario e inquilino è quello di individuare la tipologia di intervento. In linea di massima **il proprietario è tenuto a sostenere tutte le spese per la manutenzione straordinaria** mentre l'inquilino deve provvedere ai piccoli **interventi di manutenzione ordinaria**.

Qualche chiarimento in più, rispetto alla disciplina del codice civile, arriva dalla legge sulle [locazioni degli immobili urbani \(Legge 392/78\)](#). Vi si afferma infatti che l'inquilino deve sostenere le spese per la pulizia, quelle relative all'ordinaria manutenzione dell'ascensore (quelle straordinarie restano infatti a carico del proprietario), le spese dell'energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria.

Protect Your Hand Rolled [www.jholder.com](#)
 Privacy, protection and artistically inspired designs...
 Hodge Custom Violins

Deve inoltre provvedere alle spese relative allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e alle spese di fornitura di altri servizi comuni. Se poi nello stabile c'è un servizio di portineria, l'inquilino dovrà farsi carico del suo pagamento nella misura del 90%.

Nonostante le indicazioni normative, a volte può risultare poco agevole capire se ci si trovi di fronte a un intervento di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria. E' per questo che la giurisprudenza di volta in volta fornisce indicazioni per l'applicazione dei principi generali ad alcune fattispecie particolari.

Di recente ad esempio la Corte di Cassazione si è pronunciata affermando che anche le spese per il rifacimento della facciata condominiale debbono essere considerate spese di straordinaria amministrazione che vanno poste quindi a carico del proprietario (Vedi [Locazioni: Cassazione, sono a carico del proprietario, e non dell'inquilino, le spese per il rifacimento della facciata condominiale](#)).

Per cercare di semplificare e schematizzare il concetto, può risultare utile operare una semplice suddivisione, che distingue le spese condominiali o comuni dalle spese correlate in maniera diretta all'abitazione oggetto del contratto di locazione e alle relative attività di manutenzione.

Chi paga le spese condominiali?

Le spese condominiali sono a carico del conduttore, ossia dell'inquilino, e comprendono i costi del servizio di pulizia, del funzionamento e della manutenzione dell'ascensore, della fornitura di acqua, di energia elettrica, nonché dell'eventuale condizionamento e

- #### Categorie
- Diritto Civile
 - Diritto Penale
 - Diritto del Lavoro
 - Diritto Previdenziale
 - Diritto Commerciale
 - Diritto Costituzionale
 - Diritto Amministrativo

Le migliori ricette di **GialloZafferano**

- [Plumcake ai mandarini](#)
Se a casa avete dei bei mandarini, profumati e non trattati... [continua >](#)
- [Crepes dolci e salate](#)
La crepe è un' antichissima preparazione di origine... [continua >](#)
- [Pan di Spagna](#)
La ricetta del pan di spagna fa parte delle preparazioni... [continua >](#)

- Diritto di Famiglia
- Responsabilità medica
- Infortunistica stradale
- Tutti gli argomenti
- Tributario e Fiscale
- Immigrazione
- Condominio

- #### Risorse e utility
- Calcolo danno biologico
 - Compensi avvocati 2012
 - Tariffe forensi
 - Formulari OnLine
 - Scorporo fatture
 - Fattura online
 - Calcolo interessi legali
 - Calcolo interessi di mora
 - Interessi tasso fisso
 - Calcolo codice fiscale
 - Contributo unificato
 - Tutte le risorse >
 - Interessi e Rivalutazione
 - Devalutazione monetaria
 - Rivalutazione monetaria
 - Calcolo usufrutto
 - Danno da morte
 - Calcolo IMU online
 - Ricerca libri giuridici
 - Termini processuali
 - Ricerca CAP
 - Numeri telefonici
 - Esame avvocato

- #### Primo Piano
- [Il Pignoramento presso terzi: novità dal 2013](#)
 - [Le modifiche al codice di procedura civile. Ecco cosa è cambiato](#)
 - [Riforma del condominio: le principali novità e il testo della riforma](#)
 - [La riassunzione del processo civile alla luce della novella n. 69/2009.](#)

riscaldamento delle parti in comune: in sintesi, tutte quelle spese relative alla gestione degli spazi condivisi, definite altresì come costi ordinari. A questi, vanno escluse le spese dovute ad attività di rifacimento degli impianti o delle facciate che, invece, sono da considerarsi a carico del locatore, così come le opere comuni **che possono ritenersi straordinarie**. Salvo accordi diversi in fase di firma del contratto di locazione, la ripartizione delle spese condominiali previste per legge è quella appena riportata. La persona responsabile nei confronti del [condominio](#) resta, comunque, sempre il proprietario, perseguibile legalmente in caso di mancato pagamento anche dell'affittuario.

Tuttavia, qualora l'inquilino venga meno a tale obbligo, il locatore può esercitare il diritto di rivalsa su quest'ultimo, chiedendo il rimborso delle spese sostenute: il conduttore avrà quindi 60 giorni di tempo per provvedere al pagamento. In caso di mancato assolvimento di tali oneri per oltre due mensilità, il proprietario può avanzare la richiesta di risoluzione del contratto.

Chi paga le spese relative all'appartamento?

Premesso che il locatore ha l'obbligo di consegnare l'abitazione in buono stato all'inquilino, **tutti i costi di piccola manutenzione**, come le spese dovute a riparazione causate dal normale deterioramento o uso del bene, sono a carico del conduttore. Fra queste si ricordano, a titolo d'esempio, le riparazioni degli impianti idrici o elettrici, degli apparecchi di servizio di riscaldamento o condizionamento, ma anche il mantenimento delle strutture e dei rivestimenti come pavimenti, pareti e soffitto.

Gravano, invece, sul proprietario, i costi relativi a casi fortuiti, quindi le attività di manutenzione che si presentano per eventi non previsti ed imprevedibili, non evitabili attraverso le comuni opere di manutenzione ordinaria, ma anche quelle dovute alla vetustà del bene in oggetto. Ovviamente, spettano sempre al locatore anche tutte le eventuali opere di adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Tuttavia, le attività di manutenzione possono prestarsi a diverse interpretazioni e non sempre è possibile determinare in maniera chiara se si tratti di interventi dovuti all'uso prolungato da parte dell'inquilino o alla longevità dell'immobile. Per tale ragione, qualora non sia determinabile l'origine della spesa, ossia se quest'ultima sia riconducibile alla fruizione o all'anzianità del bene, la normativa prevede che la competenza venga decisa in base all'uso dei locali. Se nemmeno in questo caso è possibile stabilire la competenza, allora, per legge, la spesa spetta al conduttore.

Si ricorda, comunque, che nel caso l'inquilino sia costretto ad accollarsi spese per riparazioni urgenti, che dovrebbero essere a carico del locatore, può chiedere il relativo rimborso a quest'ultimo, a patto di una comunicazione immediata dei costi sostenuti.

Tabella ripartizione spese condominiali tra inquilino e proprietario

LEGENDA

P = Proprietario

I = Inquilino

Spese interne all'appartamento

IMPIANTO IDRICO, RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA	Pertinenza
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti idrici e sanitari	P
Sostituzione della rubinetteria	P
Manutenzione ordinaria delle rubinetterie, dovute ad usura	I
Installazione e sostituzione dei contatori adibiti all'acqua calda e fredda	P
Pulizia ordinaria dei contatori	I
Sostituzione dei sifoni	P
Sostituzione integrale o adeguamento degli impianti autonomi	P
Sostituzione e riparazione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda	P
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri	I
IMPIANTO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO	Pertinenza
Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico	P
Sostituzione delle singole apparecchiature (ad esempio interruttori e prese di corrente)	I



[Il risarcimento del danno da stress lavoro correlato](#)



[Il contratto di locazione commerciale](#)



[Rumori molesti: Cassazione, non commette reato chi disturba il sonno del vicino di casa](#)



[La legge di stabilità: i contenuti in breve e il testo approvato al Senato il 23 dicembre 2013.](#)

Sostituzione degli impianti di citofono e videocitofono, suoneria e allarme	P
PARETI, SOFFITTI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	Pertinenza
Tinteggiatura di pareti e soffitti o installazione di carta da parati	I
Verniciatura di elementi in legno o metallo	I
Sostituzione integrale o riparazione di pavimenti e rivestimenti	P
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	I
SERRAMENTI E INFISSI	Pertinenza
Sostituzione integrale di porte, telai, serrande e scuri	P
Riparazione delle porte e delle finestre o sostituzione di parti accessorie come vetri, maniglie e serrature	I
Verniciatura degli elementi esterni	P
Verniciatura di serramenti interni	I

Spese relative alle parti comuni

CORTILE	Pertinenza
Installazione completa di recinzioni e cancelli o sostituzione degli elementi già esistenti	P
Riparazione e verniciatura di cancelli o recinzioni	P
Installazione, sostituzione o riparazione di sistemi di apertura automatizzata	P
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di apertura automatizzata	I
Pavimentazione di cortili e marciapiedi	P
Realizzazione o rifacimento di segnaletica per delimitare i posti auto	P
Acquisto e messa a dimora del verde (alberi, siepi e prati) o sua sostituzione	P
Acquisto e riparazione delle attrezzature per il giardino	P
Attività ordinaria di giardinaggio	I
Installazione, sostituzione e riparazione dell'impianto di irrigazione	P
Installazione, sostituzione e riparazione di panchine, giochi e attrezzature di intrattenimento	P
Installazione dell'impianto di illuminazione	P
Ordinaria manutenzione dell'impianto di illuminazione e sostituzione lampadine	I
Consumi di energia elettrica	I
Pulizia cortili, aree verdi e sgombero neve, compreso l'acquisto dei materiali necessari	I
CANTINE, SOLAI E ULTERIORI SPAZI DI DISIMPEGNO	Pertinenza
Installazione o riadattamento dell'impianto elettrico	P
Sostituzione lampadine e manutenzione ordinaria delle parti elettriche	I
Installazione, riadattamento e manutenzione dell'impianto idrico	P
Disinfestazione e derattizzazione	I
Consumi idrici e di energia elettrica	I
Tinteggiatura di muri e soffitti	P
Pulizia ordinaria, compreso l'acquisto dei materiali necessari	I
SCALE, MURI E ZONE COMUNI	Pertinenza
Ricostruzione di scale, gradini e pavimentazione dei pianerottoli	P
Tinteggiatura e verniciatura di pareti e infissi dell'area scale	P
Opere murarie atte al rinforzamento dell'edificio	P
Fornitura e riparazione del tetto	P
Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico e delle sue parti	P
Acquisto di zerbini	I
Acquisto e installazione delle caselle postali	P
Installazione e riparazione di dispositivi di chiusura e chiavi	P
Installazione, sostituzione e costi di collaudo dell'impianto antincendio	P

Fornitura estintori	P
Ricarica estintori	I
Installazione, riparazione e sostituzione di accessori di illuminazione (ad esempio, lampadari e plafoniere)	P
Sostituzione lampadine	I
Consumi elettricità	I
AMMINISTRAZIONE	Pertinenza
Depositi cauzionali per i servizi condivisi	P
Assicurazione dello stabile	P
Spese amministrative e postali	P
Documenti e altro materiale richiesto dal conduttore	I
Spese per assemblee richieste dagli inquilini	I
Compenso dell'amministratore	P
Tassa per occupazione di suolo pubblico per passi carrabili	P
Tassa per occupazione di suolo pubblico per lavori di condominio	I
ASCENSORE	Pertinenza
Installazione, sostituzione e riparazione cabina, motore, funi, parti meccaniche ed elettriche	P
Consumi elettrici	I
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni (pulsanti, dispositivi di chiusura, piccole parti elettriche o meccaniche)	I
Ispezioni e collaudi regolari	P
Eventuale messa a norma e rinnovo licenza di esercizio	P
AUTOCLAVE	Pertinenza
Installazione o sostituzione completa dell'impianto	P
Sostituzione di componenti primarie (ad esempio pompa, serbatoio o elemento rotante)	P
Consumi elettrici per forza motrice	I
Imposte e collaudo iniziale e periodico dell'impianto	P
Ricarico pressione del serbatoio	I
Consumi idrici	I
Pulizia e depurazione ordinaria	I
FOGNE E SCARICHI	Pertinenza
Allacciamento alla rete comunale	P
Rifacimento e riparazione della rete fognante (comprese fosse biologiche e pozzi neri), delle colonne montanti e della rete di raccolta	P
Pulizia, spurgo e disotturazione dei pozzetti, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	I
Riparazione e sostituzione di elementi primari dell'impianto	P
Riparazione e pulizia ordinaria dei sifoni	I
IMPIANTO TELEVISIVO COMUNE	Pertinenza
Installazione, riparazione e sostituzione dell'impianto centralizzato	P
Aggiunta di singoli apparecchi di ricezione	I
Sostituzione cavi, prese e accessori correlati	P
PARETI STRUTTURA	Pertinenza
Restauro e riparazione delle pareti esterne	P
Tinteggiatura di muri, basamenti, balconi e rifacimento dell'intonaco	P
PORTIERATO	Pertinenza
Indennità particolari previsti dal Contratto Nazionale o accordi specifici richiesti dagli inquilini	I
Divise da lavoro	90% I 10% P
Trattamento economico (salario, ferie, indennità)	90% I 10% P
Indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	90% I 10% P
Manutenzione della guardiola	P

PULIZIA	Pertinenza
Fornitura di attrezzature e macchinari	P
Compenso per l'addetto alla raccolta e contributi previdenziali e assicurativi	I
Acquisto di materiali di base (ad esempio, sacchetti per la pre-raccolta)	I
Eventuale derattizzazione o disinfestazione dei locali di raccolta	I
Tassa rifiuti urbani o tariffa sostitutiva	I
RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO E ACQUA DOLCE	Pertinenza
Installazione, sostituzione e adeguamento degli impianti	P
Sostituzione e riparazione di parti primarie (ad esempio caldaia, bruciatore, canna fumaria e cisterne) e apparecchiature	P
Installazione, sostituzione e collaudo (anche periodico) dell'impianto antincendio	P
Ricarica estintori	I
Lettura dei contatori	I
Consumi, costi di fornitura e acquisto di combustibile	I
Pulizia annuale ordinaria	I
Manutenzione dei depuratori d'acqua	I
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni dell'impianto autonomo	I
Installazione e riparazione dei componenti dell'impianto di trattamento delle acque potabili	P
Fornitura di sali, resine e altri materiali necessari all'uso	I

(22/01/2014 - Il diritto in pillole) [Lascia un commento](#) • [Ultimi commenti](#) • [Cita nel tuo sito](#) • [Salva in PDF](#)

[f Share](#) 23 [Like](#) 38 [Tweet](#) 5 [in Share](#) 1 [Share](#) 21 [Like](#) 24k [diventa fan](#)

ZIP & RAR File Opener

 **Download**

Size: 0.66Mb
 System: Windows 7/8/XP/Vista/2000
 Licence: Freeware Free
 Available for download on our website

Ti potrebbero interessare anche:



Locazioni: Cassazione, sono a carico del proprietario, e non dell'inquilino, le spese per il rifacim...



iPhone venduto a 23€. Swoggi offre prodotti di qualita' a prezzi stracciati, lo abbiamo provato... (4WNet)



Il rimborso delle spese condominiali anticipate è dovuto solo in caso di conservazione del bene



Cassazione: ripartizione degli oneri condominiali tra proprietario e usufruttuario

Commenta con Disqus: Selezionando "Preferisco commentare come ospite" non serve la password.

[blog comments powered by Disqus](#)

[Contatti](#) | [Pubblicità](#) | [News e risorse per il tuo sito](#) | [Feed rss](#) | [Informativa sulla privacy](#)
 © Copyright 2001 - 2014 Studiocaldi.it



Ultimi articoli



Segretaria 24 .it

Una vera segretaria da 39 euro al mese!

Fai una prova gratis subito!

