

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE NELLE LOCAZIONI

alessandra curatolo

Nel mercato immobiliare delle locazioni risulta di particolare interesse la conoscenza di come possano essere ripartite le spese contrattuali.

L'entità dell'effettivo canone corrisposto da parte del conduttore può infatti variare in considerazione che talune spese gravanti sull'immobile possono, contrattualmente, anche essere a totale carico del conduttore.

Tale circostanza fa sì che la proprietà richiede generalmente un canone inferiore a quello normalmente praticato sul mercato delle libere locazioni.

In merito a chi spetti, tra proprietario di un immobile ed inquilino, l'onere delle spese, già l'articolo 9 della legge sull'equo canone (legge n. 392/78) ne aveva regolamentato la ripartizione, migliorando quanto contenuto negli articoli 1576-1578 del Codice Civile. Precisamente:

- 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.*

Con la successiva norma sui contratti di locazione di tipo concordato, tale regolamentazione non è stata abrogata, mentre è divenuta derogabile nelle locazioni a regime "libero", purchè nei contratti di locazione sottoscritti ne venga fatto espresso riferimento e regolamentata la relativa ripartizione.

In altri termini è possibile allegare al contratto di locazione "a regime libero" una ripartizione differente da quella prevista dalle leggi e dalla vigente giurisprudenza.

Secondo quanto espresso dalle associazioni dei proprietari è infatti possibile imporre all'inquilino anche il pagamento delle spese relative alla manutenzione straordinaria sempre che tale onere venga esplicitamente contenuto nel relativo contratto di locazione.

In questo particolare caso, quando tuttavia le spese di tipo straordinario dovessero ricadere sulla proprietà è prassi consueta far rivivere l'art. 23 della legge sull'equo canone che imponeva al conduttore un incremento del canone locativo pari all'interesse legale sulle stesse spese.

Nelle altre tipologie di contratto – a regime concordato- viceversa la ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore è stata rigidamente prevista come indicato nella tabella allegata al decreto del Ministero delle Infrastrutture del 30 dicembre 2002.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE NEI CONTRATTI A REGIME CONCORDATO

Nella tipologia di contratti a regime "concordato" occorre considerare la seguente ripartizione delle spese da porre a carico della proprietà .

A) Spese a carico della proprietà

Amministrazione
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori
Ascensore
Installazione, Manutenzione straordinaria, ed adeguamento norme di legge.
Autoclave
Installazione e sostituzione integrale impianto o componenti primari, imposte e tasse.
Impianti di illuminazione di videocitofono e speciali
Installazione e sostituzione impianti di illuminazione, suoneria e allarme, citofoni, videocitofoni, allarme e sicurezza
Impianto di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda, addolcimento di acqua e similare
Installazione, sostituzione ed adeguamento leggi degli impianti
Impianti sportivi
Installazione e manutenzione straordinaria
Impianto antincendio
Installazione e sostituzione impianto, acquisto estintori
Impianto televisivo
Installazione, sostituzione o potenziamento impianto televisivo centralizzato
Parti comuni
Manutenzione straordinaria tetti, lastrici solari, rete fognaria. Sostituzione di grondaie, sifoni, colonne di scarico, marmi, corrimano, ringhiere. Installazione di caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti guide ed altri materiali di arredo. Installazione e sostituzione serrature
Parti interne all'appartamento locato
Sostituzione integrale pavimenti e rivestimenti, manutenzione straordinaria impianto di riscaldamento
Portierato
Trattamento economico portiere ed eventuale alloggio (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) (10%) Manutenzione straordinaria guardiola (100%)
Pulizia
Spese assunzione addetto o conferimento appalto a ditta. Acquisto e sostituzione macchinari pulizia. Acquisto bidoni, trespoli e contenitori.
<i>Per le voci non previste si rimanda alle norme di legge ed agli usi e consuetudini locali</i>

B) Spese a carico del conduttore

Amministrazione
Tassa passo carrabile
Ascensore
Manutenzione ordinaria, piccole riparazioni, consumi energia, ispezioni e collaudi
Autoclave
Manutenzione ordinaria, forza motrice, ricarica pressione serbatoio. Ispezioni e collaudi.
Impianti di illuminazione di videocitofono e speciali
Manutenzione ordinaria impianti
Impianto di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda, addolcimento di acqua e similare
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso rivestimento refrattario; pulizia e lettura contatori. Acquisto combustibili, consumi di f.m. energia elettrica ed acqua.
Impianti sportivi
Addetti (bagnini, pulitori manutentori ordinari ecc) Consumo acqua per pulizia e depurazione: acquisto materiale per manutenzione ordinaria
Impianto antincendio
Manutenzione ordinaria, ricarica estintori, ispezioni e collaudi
Impianto televisivo
Manutenzione ordinaria impianto televisivo centralizzato
Parti comuni
Manutenzione ordinaria tetti, lastrici solari, rete fognaria, compresa disotturazione condotti e pozzetti, pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni; caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti guide ed altri arredi, grondaie, sifoni e colonne di scarico. Manutenzione aree verdi, compresa riparazione attrezzi utilizzati
Parti interne all'appartamento locato
Manutenzione ordinaria pavimenti e rivestimenti, infissi e serrande, impianto di riscaldamento e sanitario, apparecchi e condutture elettricità e cavo e impianto citofonico e videocitofonico: Rifacimento chiavi e serrature, tinteggiature pareti, sostituzioni vetri, verniciature opere in legno e metallo
Portierato
Trattamento economico portiere ed eventuale alloggio (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) Manutenzione ordinaria guardiola (90%) Materiali per pulizie (100%)
Pulizia
Trattamento economico addetto, spese per pulizia appaltate a ditta, materiale per pulizie e manutenzione ordinaria macchinari per pulizie: Spese sgombero neve, compresi materiali. Derattizzazione e disinfestazione locali immondizie, disinfezione contenitori rifiuti, sacchi raccolta rifiuti: Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
<i>Per le voci non previste si rimanda alle norme di legge ed agli usi e consuetudini locali</i>