30 gennaio 2012 0:00

Ripartizione spese fra locatori e conduttori

Sono un sostenitore aduc.
Mi permetto di disturbare non avendo trovato nelle guide/lettere risposta al mio quesito.
Ho un appartamento ammobiliato locato a studentesse universitarie con regolare contratto transitorio per studenti.
Recentemente, a causa dell'intasamento del tubo di scarico, si è bruciata la pompa di scarico della lavatrice (cinque anni d'età in ottimo stato).
"Come regola generale al proprietario spettano le spese di natura gestionale -e cio' che in definitiva e' destinato a rimanere ed a creare una miglioria all'immobile- mentre tutto cio' che e' strettamente collegato e dipendente dall'uso spetta all'inquilino."
(Guida Aduc).
Nella fattispecie però ci risulta difficile applicarla al caso concreto anche perchè nell'All.G predisposto dalle organizzazioni territoriali dei sindacati dei proprietari e degli inquilini non si fa menzione degli elettrodomestici.
Per intanto, al fine di evitare inutili disagi, abbiamo provveduto alla riparazione, però vorremmo capire a chi spetta ordinariamente questa tipologia di spese sia per non innescare spiacevoli conflitti, sia perchè sono situazioni che si possono ripetere (frigo, forno, cucina frizer ecc.).
Ringrazio sentitamente per la cortesia e l'attenzione e porgo cordiali saluti.
Francesco, da Paulilatino (OR)

Risposta:
generalmente, riparazioni del genere da lei descritte spettano al proprietario, a meno che il guasto non sia dimostrabilmente stato causato dall'incuria o il cattivo uso da parte dell'inquilino. Solo in quest'ultimo caso si può pretendere che paghi l'inquilino. Da capire quindi se l'intasamento del tubo poteva essere evitato con l'ordinaria diligenza dell'inquilino (ad esempio, attraverso la ordinaria pulizia periodica del filtro), oppure no.