

15 dicembre 2009 19:33

## CASA IN AFFITTO: LE SPESE DELL'INQUILINO E DEL PROPRIETARIO

di [Rita Sabelli](#)

*Ultimo aggiornamento con DM 16/1/2017*

Nei rapporti di affitto tra proprietario e inquilino e' spesso difficile capire chi deve pagare le varie spese inerenti l'immobile e la sua gestione, soprattutto se esso fa parte di un condominio. Dare risposte valide per tutti e' impossibile anche perche' l'affitto e' in primo luogo un contratto dove le parti possono mettersi d'accordo anche su questo punto. Nei casi dove non c'e' nulla di scritto su cui basarsi, ci si puo' aiutare col buonsenso e con le regole generali desunte dal codice civile, dalla prassi e dalla giurisprudenza.

Parlando di contratto e' bene distinguere due casi, il classico contratto 4+4 a canone libero da quello a canone concordato, detto 3+2. Mentre per i primi infatti tutto dipende dalla contrattazione delle parti, nel secondo vi sono dei vincoli dettati a livello nazionale da decreti ministeriali. Nei contratti 3+2 viene di solito fatto riferimento a tabelle allegate riferite alla normativa.

Vediamo la regola generale, esempi e i casi particolari.

Indice scheda

[REGOLA GENERALE](#)

[CASI ESEMPLIFICATIVI](#)

[CASI PARTICOLARI](#)

[SE IL CONTRATTO E' A CANONE CONCORDATO \(contratto 3+2\)](#)

[FONTE NORMATIVA](#)

[LINK UTILI](#)

### [REGOLA GENERALE](#)

In mancanza di disposizioni contrattuali si applicano criteri desunti dagli usi, dal codice civile e dalla legge (art.1576 Codice civile e art.9 legge 392/78). Un buon riferimento, inoltre, e' proprio la tabella valida per i contratti a canone concordato, i cui principi possono sempre esser fatti valere, insieme a quelli derivati da giurisprudenza uniforme.

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.

La legge fissa anche un termine generico per il pagamento degli oneri, due mesi dalla richiesta, chiarendo che l'inquilino ha diritto di ottenere l'esatta quantificazione delle spese con menzione del criterio di ripartizione utilizzato (art.9 legge 392/78). nonche' di visionare i documenti giustificativi.

### [CASI ESEMPLIFICATIVI](#)

#### **Amministrazione condominio**

- compenso amministratore: al proprietario;
- depositi cauzionali delle utenze comuni condominiali: al proprietario;
- tassa occupazione suolo pubblico (Tosap): al proprietario se riguarda lavori condominiali, all'inquilino se riguarda un passo carrabile;
- assicurazione per lo stabile e gli impianti: al proprietario;
- spese di cancelleria, copisteria, noleggio sale riunioni: al proprietario;
- spese effettuate nell'esclusivo interesse dell'inquilino (assemblee da questi convocate, copie di documenti da questi richieste, etc.): all'inquilino.

#### **Ascensore**

- installazione, sostituzione integrale dell'impianto, manutenzioni straordinarie (come la sostituzione del motore, degli ammortizzatori, delle parti meccaniche ed elettriche, la cabina, le funi, etc), adeguamento alle norme legislative: al proprietario;
- pulizia, funzionamento, ordinaria manutenzione: all'inquilino;

- consumi elettrici e di forza motrice, sostituzione lampadine e fusibili, piccole riparazioni o sostituzioni (pulsantiere, dispositivi di chiusura, etc.): all'inquilino;
- manutenzione ordinaria in abbonamento, collaudi periodici, ispezioni: all'inquilino;
- tasse annuali di concessione e rinnovo licenze: all'inquilino.

### **Autoclave**

- installazione e rifacimento integrale, sostituzione dei componenti primari come la pompa, il serbatoio, l'avvolgimento elettrico, l'elemento rotante: al proprietario;
- tasse di impianto, il collaudo e le imposte di impianto: al proprietario.
- pulizia, decalcificazione, piccole manutenzioni e sostituzioni dovute all'uso: all'inquilino;
- consumi di elettricità e forza motrice, manutenzione in abbonamento, ricarica della pressione nel serbatoio, consumo per l'acqua potabile e calda: all'inquilino;
- collaudi periodici e relative tasse: all'inquilino.

### **Cortili e giardini**

#### Al proprietario spetta

- installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli;
- costruzione dei passi carrabili;
- installazione e sostituzione delle apparecchiature automatiche e non;
- pavimentazione di cortili, marciapiedi ed affini;
- realizzazione di segnaletiche atte ad individuare i posti macchina negli spazi;
- impianto arboreo ed erbaceo dei cortili compresa la messa a dimora;
- acquisto dei macchinari adibiti alla manutenzione delle aree verdi;
- installazione di sistemi di irrigazione, di panchine, di cartelli, di bidoni, etc.;
- installazione impianto di illuminazione;
- sostituzione di piante ornamentali e di elementi di protezione come parapetti.

#### All'inquilino spetta

- piccole ordinarie riparazioni delle apparecchiature, automatiche e non;
- Installazione di attrezzature per tendere i panni;
- cura periodica per il mantenimento della segnaletica delimitante i posti macchina in seguito al logorio dell'uso;
- riparazione per danni dovuti all'uso dei macchinari adibiti alla manutenzione delle aree verdi;
- riparazione dell'impianto d'irrigazione e delle panchine;
- pulizia ordinaria delle aree verdi;
- acquisto di concimi, antiparassitari e le spese di giardinaggio;
- riparazione dell'impianto d'illuminazione e spese elettriche.

### **Allacciamento alla rete comunale**

#### Al proprietario spetta

- fogne e scarichi;
- rifacimento o riparazione della della rete fognaria dalle tubature comunali fino all'appartamento;
- installazione e riparazione di colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali;
- installazione o sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di scarico, con l'avvolgimento elettrico della pompa;
- installazioni di pozzetti a sifone, fosse biologiche e pozzi neri.

#### All'inquilino spetta

- pulizia e spurgo dei pozzetti, delle fosse biologiche e dei pozzi neri;
- piccole riparazioni dei pozzetti, delle colonne montanti, della rete di raccolta acque;
- sostituzione di parti danneggiate dall'uso per l'impianto di sollevamento;
- disotturazione di pozzetti, scarichi, reti fognarie.

### **Cantine**

- Installazione e rifacimento impianto elettrico: al proprietario;
- installazione e rifacimento degli eventuali impianti idrici: al proprietario;
- sostituzione di lampadine e riparazioni dell'impianto elettrico ed idrico: all'inquilino;
- disinfestazione e derattizzazione: all'inquilino;

- tinteggiature delle pareti: all'inquilino;
- consumi elettricità e acqua: all'inquilino.

Nota: all'inquilino che per contratto non ha l'uso della cantina non può ovviamente essere attribuito alcun onere.

### **Coperture e lastrici solari**

- rifacimenti delle strutture, delle pavimentazioni e dei manti impermeabilizzanti: al proprietario;
- sostituzione di grondaie, converse, pluviali, para-neve, bandinelle ed affini: al proprietario;
- rifacimento dei camini e apposizione di parafulmini: al proprietario;
- riparazioni del manto di copertura e delle pavimentazioni: all'inquilino;
- pulizia e verniciatura delle grondaie: all'inquilino;
- pulizia dei camini e rimozione della neve che impedisce l'accesso: all'inquilino.

### **Impianti vari**

- impianto di illuminazione: al proprietario l'installazione e la sostituzione. All'inquilino la manutenzione ordinaria;
- impianto idrico: al proprietario l'installazione e la sostituzione. All'inquilino la manutenzione ordinaria;
- impianto antincendio: al proprietario l'installazione e la sostituzione, l'acquisto degli estintori nonché le spese di collaudo; all'inquilino la ricarica degli estintori e la manutenzione ordinaria;
- impianti sportivi: al proprietario l'installazione e la manutenzione straordinaria. All'inquilino le spese relative agli addetti (bagnini, pulitori, etc.), i consumi, la manutenzione ordinaria con acquisto di materiali;
- impianto TV: al proprietario l'installazione, sostituzione e potenziamento dell'impianto centralizzato. All'inquilino, se l'impianto è centralizzato, solo le riparazioni di manutenzione ordinaria;
- citofoni e videocitofoni: al proprietario l'installazione e la sostituzione dell'impianto. All'inquilino le riparazioni di manutenzione ordinaria;
- allarmi, suonerie, sicurezza: al proprietario l'installazione e la sostituzione dell'impianto. All'inquilino le riparazioni di manutenzione ordinaria;
- illuminazione comune: al proprietario l'installazione e la sostituzione dell'impianto. All'inquilino le riparazioni di manutenzione ordinaria;
- trattamento acque potabili: al proprietario l'installazione e la sostituzione dell'impianto. All'inquilino le riparazioni di manutenzione ordinaria, la retribuzione dell'addetto ed il costo di sali, resine e forza motrice.

### **Portierato**

- trattamento economico del portiere e del sostituto compresa l'indennità sostitutiva alloggio: 90% all'inquilino e 10% al proprietario;
- manutenzione ordinaria della guardiola: 90% all'inquilino e 10% al proprietario;
- manutenzione straordinaria della guardiola: al proprietario;
- materiale per le pulizie: all'inquilino.

### **Pulizie**

#### Al proprietario spetta:

- spese per l'assunzione dell'addetto;
- spese per il conferimento dell'appalto;
- acquisto e sostituzione macchinari per pulizie;
- acquisto bidoni, contenitori, etc.

#### All'inquilino spetta:

- trattamento economico dell'addetto;
- spese per pulizie appaltate a ditta;
- materiale per le pulizie;
- manutenzione macchinari per pulizie;
- derattizzazione e disinfestazione locali per raccolta rifiuti e dei bidoni;
- tassa rifiuti (o tariffa);
- acquisto sacchi per raccolta.

### **Riscaldamento, acqua calda, sanitari e condizionamento**

#### Al proprietario spetta:

- installazione, rifacimento e manutenzione straordinaria degli impianti idrico, sanitario e gas, gli impianti di

produzione dell'acqua calda e di condizionamento;

- installazione e sostituzione dei contatori;
- allacciamento della rete sino agli stessi contatori;
- adeguamento degli impianti alla leggi vigenti;
- sostituzione di caldaia, bruciatore e boyler;
- ricostruzione dei rivestimenti refrattari;

All'inquilino spetta:

- manutenzione ordinaria degli impianti;
- piccole riparazioni;
- sostituzione di apparecchiature (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri avvolgimento elettrico, etc..) dovute a danno accidentale;
- riparazione delle parti accessorie di cui al punto precedente;
- adempimenti relativi al libretto della caldaia (manutenzioni periodiche e autocertificazione al comune);
- retribuzione degli addetti alla manutenzione della caldaia;
- acquisto di combustibile;
- pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposo stagionale di caldaie, bruciatori, canne fumarie etc;
- riparazione del rivestimento refrattario;
- costi di fornitura del calore -consumo combustibile, assistenza tecnica, forza motrice per il bruciatore;
- spese di manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua;
- piccola manutenzione e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua;
- manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni e sostituzioni -negli impianti autonomi- per caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole, manopole;
- compenso tecnici per il bilanciamento dell'impianto;
- tassa ASL per la verifica dell'impianto caldaia;
- lettura dei contatori.

### **Vano scale e parti comuni condominiali**

Al proprietario spetta:

- ricostruzione della struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli;
- fornitura ed il montaggio degli armadietti per i contatori, dei contenitori per l'immondizia, dei casellari per la posta, di zerbini, tappeti, guide, etc.
- installazione di serrature, suonerie, comandi per porte e cancelli anche se con dispositivi automatici, illuminazione di vano scale etc.
- installazioni di portalampade, lampadari;
- sostituzione di grondaie, sifoni, colonne di scarico;
- manutenzione straordinaria della rete di fognatura;
- sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere;
- rifacimento pavimentazione di corsie ed autorimesse,

All'inquilino spetta:

- la tinteggiatura del vano scale;
- la riparazione delle parti dell'impianto elettrico della suoneria, dei comandi di porte e cancelli;
- la riparazione e la sostituzione dei dispositivi automatici utilizzati;
- la sostituzione dei vetri;
- la riparazione e sostituzione di lampadine, portalampade e neon,
- le spese dei consumi di corrente.
- manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico;
- manutenzione ordinaria rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e dei pozzetti;
- manutenzione ordinaria pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni;
- consumo acqua ed energia per le parti comuni;
- manutenzione ordinaria di caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide etc.;
- riparazioni e manutenzione pavimentazione di corsie ed autorimesse;
- sgombero neve, tutte le spese compreso l'acquisto dei materiali d'uso.

### **Vigilanza notturna**

Spetta a chi ne usufruisce, cioè agli inquilini. Ci sono tuttavia delle ipotesi diverse, che attribuiscono la spesa agli inquilini solo nel caso in cui siano stati loro a volerla.

### **Dentro l'appartamento**

#### Al proprietario spetta:

- sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti;
- manutenzione straordinaria impianto di riscaldamento;

#### All'inquilino spetta:

- manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti;
- manutenzione ordinaria di infissi, serrande, impianto di riscaldamento e sanitario;
- rifacimento chiavi e serrature;
- tinteggiatura pareti (se non disposto diversamente dal contratto);
- sostituzione vetri;
- manutenzione ordinaria di apparecchi, condutture elettriche, cavo e impianto citofonico e videocitofonico;
- verniciatura opere in legno e metallo.

### CASI PARTICOLARI

#### **Spese condominiali**

Davanti al condominio il responsabile del pagamento delle spese condominiali è il condomino/proprietario dell'unità immobiliare o comunque la persona che ha su questa un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, etc.). L'inquilino non è quindi responsabile davanti al condominio delle spese condominiali, anche di quelle a lui spettanti secondo il contratto di affitto.

Egli ha invece piena responsabilità nei confronti del proprietario/locatore rispetto a ciò che è stato stabilito contrattualmente. Quindi, al di là delle regole generali e d'uso spiegate in questa scheda, contano primariamente gli accordi contrattuali relativi alla divisione delle spese.

L'inquilino deve quindi pagare le spese di propria competenza al proprietario/locatore, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento ha diritto ad ottenere l'indicazione di dette spese con menzione ai criteri di ripartizione e a prendere visione dei documenti giustificativi delle spese stesse. Non di rado vi sono accordi in base ai quali l'amministratore si occupa direttamente di calcolare le spese a carico dell'inquilino inviando a questi i conteggi. In questo caso l'inquilino paga direttamente il condominio, pur continuando a non esserci tra i due (inquilino e condominio) alcun rapporto giuridico.

Se l'inquilino non paga puntualmente le spese condominiali di sua competenza sarà il proprietario/conduttore ad agire contro di lui, arrivando ad ottenere, in estremo, la risoluzione del contratto di affitto.

Ricordiamo anche che l'inquilino ha diritto a presenziare all'assemblea e a votare nelle delibere che riguardano la gestione del riscaldamento (o del condizionamento dell'aria). Qui un approfondimento ([http://www.aduc.it/articolo/abitazione+condominio+spese+proprietario+quelle\\_15215.php](http://www.aduc.it/articolo/abitazione+condominio+spese+proprietario+quelle_15215.php)).

#### **Negligenza dell'inquilino**

Nel caso di spese attribuibili al proprietario, occorre controllare che non vi sia un'eventuale colpa per negligenza da parte dell'inquilino, poiché ciò cambierebbe i termini del problema.

#### **Lavori che apportano migliorie**

Allo stesso tempo, va considerato se l'intervento effettuato apporti una miglioria all'immobile. In questo caso, bisogna distinguere: nel caso in cui l'intervento sia stato effettuato col consenso del proprietario -pagato però dall'inquilino- a quest'ultimo spetterà, al termine della locazione, un compenso per quanto effettuato. A nulla invece avrà diritto nel caso in cui non abbia avuto l'autorizzazione del proprietario nel compiere l'intervento.

### [SE IL CONTRATTO È A CANONE CONCORDATO \(contratto 3+2\)](#)

Come già visto nella scheda pratica sugli affitti (vedi tra i link) questo contratto prevede un canone concordato secondo convenzioni locali e ha durata 3+2 anni.

[Il decreto ministeriale del 16/1/2017](#) ne delinea il contenuto secondo modelli-tipo (Allegati A,B) e stabilisce anche delle regole precise per la ripartizione degli oneri (Allegato D).

La tabella di ripartizione contenuta in questo allegato viene di solito allegata al contratto e ha, quindi, piena validità vincolante. Può anche essere presa in considerazione in mancanza di altre indicazioni. È applicabile anche ai contratti di affitto transitori e a quelli per studenti.

#### FONTE NORMATIVA

- Decreto Ministeriale 30/12/2002
- [Decreto Min.infrastrutture e trasporti 16/1/2017](#)
- Codice civile (in particolare Art.1576)
- Legge 392/1978, art.5/9/10

#### LINK UTILI

- CONTRATTI DI AFFITTO: UNA GUIDA: clicca qui  
([http://sosonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida\\_15107.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php))
- Abitazione in condominio : le spese del proprietario e quelle del conduttore: clicca qui  
([http://www.aduc.it/articolo/abitazione+condominio+spese+proprietario+quelle\\_15215.php](http://www.aduc.it/articolo/abitazione+condominio+spese+proprietario+quelle_15215.php))
- Tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, registrata il 30/4/2014, conforme a quella ministeriale e a quanto riportato in questa scheda: [clicca qui](#)

*Ha collaborato Barbara Vallini*