

InQuadriamo il diritto Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino: ecco la nuova tabella

Author : Francesca Bonaccorsi

Date : 14 maggio 2014



Cari lettori,
in questo nostro nuovo appuntamento di *InQuadriamo il diritto* parliamo dell'annoso problema della **ripartizione delle spese accessorie fra proprietario dell'immobile** (detto anche locatore) e **inquilino** (detto anche conduttore).

Proprio qualche giorno fa (precisamente l'8 maggio) è stata presentata, con un comunicato stampa, la **nuova tabella per la ripartizione delle spese accessorie** elaborata e concordata dalla Confedilizia (per i locatori-proprietari) e dalle associazioni Sunia, Sict e Uniat (per gli inquilini-conduttori).

Con il termine "**spese accessorie**" si fa riferimento a tutte le spese diverse dal canone di locazione (spese per bollette, manutenzione impianti, tinteggiatura, sostituzione infissi ecc.), e le incertezze in questo campo sono molto frequenti. A chi spetta riparare la maniglia rotta della porta? Chi si deve occupare di comprare un nuovo videocitofono? A chi tocca pagare la manutenzione ordinaria dell'ascensore? E a chi spettano le spese per l'installazione o la sostituzione delle serrature? Le spese accessorie, in un contratto di locazione, possono essere veramente tantissime, e possono andare ad incidere anche in modo significativo sul costo complessivo di una locazione. E, quindi, molto importante che entrambe le parti del contratto (locatore e conduttore) siano fin dall'inizio assolutamente sicure del modo in cui queste spese saranno ripartite tra di loro, altrimenti le liti e le discussioni sono dietro l'angolo.

La nuova tabella (che potete comodamente trovare all'indirizzo internet www.confedilizia.it/Tabella%20oneri%20registrata.pdf) è suddivisa in **dodici macro-aree di spese**: ascensore; autoclave; impianti di illuminazione, videocitofono e videosorveglianza; impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione di acqua calda, addolcimento acqua e produzione di energia da fonti rinnovabili; impianti sportivi; impianti anticendio; impianti di ricezione radiotelevisiva e di flussi informativi; parti comuni; parti interne all'appartamento concesso in locazione; portierato; pulizia; sgombero neve.

Ciascuna di queste macro-aree è, a sua volta, **suddivisa in varie sotto-voci relative a singole poste di spesa**, che vengono addebitate, a seconda dei casi, al conduttore (indicato nella tabella con la lettera C) o al locatore (indicato nella tabella con la lettera L).

Come ha sottolineato il Presidente della Confedilizia all'atto della presentazione della tabella, "le numerose voci comprese nelle varie sezioni ... tengono conto di novità tecniche negli ultimi anni sempre più diffuse, come gli impianti di videosorveglianza e l'impiantistica centralizzata di flussi informativi". La nuova tabella ha, quindi, preso innanzitutto in considerazione le **importanti novità tecniche e normative che hanno riguardato il settore dell'edilizia negli ultimi anni**. L'obiettivo di questa nuova tabella è stato, però, anche quello di **rendere ancora più chiare e trasparenti le regole di ripartizione delle spese condominiali tra inquilini e proprietari**, anche al fine di ridurre le liti ed il contenzioso giudiziario che troppo spesso si incardina proprio su questi aspetti.

Gli inquilini e i proprietari che volessero fare riferimento a questa tabella per regolare la ripartizione delle varie spese accessorie all'interno del loro contratto di locazione non devono fare altro che **richiamare espressamente questa tabella nel contratto**, avendo cura di indicare il luogo e la data in cui la tabella è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate (Roma, 30.4.2014) ed il numero di registrazione (n. 8455/3).

Vi aspetto alla prossima!

Francesca Bonaccorsi