

Come si ripartiscono le spese proprietario e inquilino?

Data Articolo: 10 Aprile 2014

Autore Articolo: Rita Martin

Nel contratto di locazione di beni immobili le **spese** vengono correttamente **ripartite tra locatore e conduttore**, in base a quanto stabilito dal Codice civile all'art. 1576. Il locatore *"deve eseguire, durante la locazione tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore"*. In linea generale, quindi, il proprietario è tenuto a sostenere tutte le spese per la **manutenzione straordinaria** e l'inquilino deve provvedere ai piccoli interventi di **manutenzione ordinaria**. Nella Legge 392/78 che disciplina la locazione immobiliare urbana, vengono specificate ulteriori ripartizioni di spesa. Verifichiamo due concetti base: **chi paga le spese condominiali e chi le spese dell'immobile**.

Le spese condominiali sono a carico dell'inquilino e comprendono tutte le spese relative alla gestione degli spazi condivisi, definite manutenzione ordinaria:

- i servizi di pulizia delle scale;
- la fornitura di acqua, di energia elettrica e l'eventuale condizionamento e riscaldamento delle parti in comune;
- la manutenzione dell'ascensore.

Sono invece a carico del proprietario le spese di straordinaria manutenzione e cioè quelle, ad esempio, dovute per il rifacimento degli impianti o delle facciate.

La parte responsabile nei confronti del condominio è sempre il proprietario, perseguibile legalmente in caso di mancato pagamento anche dell'affittuario.

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; in questo caso l'inquilino ha 60 giorni di tempo per provvedere al pagamento. In caso di mancato assolvimento di tali oneri per oltre due mensilità, il proprietario può richiedere la risoluzione del contratto.

Le spese di piccola manutenzione **relative all'immobile** sono a carico del conduttore. In sostanza egli deve provvedere a tutte le spese dovute a riparazione causate dal normale deterioramento o uso del bene. A titolo esemplificativo:

- le riparazioni degli impianti idrici o elettrici;
- la riparazione degli apparecchi di servizio di riscaldamento o condizionamento;
- la manutenzione di strutture e rivestimenti quali i pavimenti, le pareti e il soffitto.

Il proprietario deve, invece, sostenere le spese per eventi non previsti ed imprevedibili, non evitabili attraverso le comuni opere di manutenzione ordinaria, e quelle dovute al deterioramento del bene. Sono a suo carico anche le spese sostenute per l'adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Infine, è utile ricordare che se l'inquilino è costretto ad accollarsi spese per riparazioni urgenti, che dovrebbero essere a carico del locatore, egli può richiederne il rimborso a quest'ultimo previa immediata comunicazione dei costi sostenuti.

Per completezza si allega il documento "[Allegato G](#)" al Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30 dicembre 2002 contenente la ripartizione particolareggiata delle spese tra locatore (proprietario) e conduttore (inquilino).

Rita Martin – Centro Studi CGN