

Quando si stipula un contratto di affitto, l'inquilino e il proprietario non solo stabiliscono l'importo che dovrà essere corrisposto ogni mese e la durata del contratto stesso, ma scelgono anche di contribuire alle spese accessorie che comporta un'abitazione.

La ripartizione delle spese accessorie relative all'abitazione viene eseguita in base a delle tabelle, che sono state di recente aggiornate da Confedilizia e i sindacati degli inquilini Sunia, Sict e Uniat.

La nuova ripartizione è già in vigore ed è interessante analizzarla in dettaglio.

Per quanto concerne l'ascensore, il proprietario si prende carico delle spese inerenti l'installazione e manutenzione straordinaria degli impianti, nonché l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge, mentre sono a carico dell'inquilino le spese per manutenzione ordinaria e piccole riparazioni, nonché, le spese per i consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione e per ispezioni e collaudi.

Per quanto riguarda le spese inerenti l'autoclave, il proprietario si fa carico delle spese per l'installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari ed imposte e tasse di impianto. Sono a carico dell'inquilino le spese per manutenzione ordinaria forza motrice, ricarica pressione del serbatoio, ispezioni, collaudi e lettura contatori ed illuminazione.

Per le spese di citofono e sorveglianza, il proprietario si fa carico delle spese per installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione, installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme, installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni, installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili ed installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza.

L'inquilino paga le spese per manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione, manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme, manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni, manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili e manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza.

Per quanto concerne le spese di riscaldamento, condizionamento ed acqua calda, sono a carico del proprietario le spese per installazione e sostituzione degli impianti ed adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti.

Sono a carico dell'inquilino le spese di manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario, la pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale, la lettura dei contatori, l'acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica ed acqua.

Per quanto concerne gli impianti sportivi, il proprietario paga le spese per installazione e manutenzione straordinarie, mentre sono a carico dell'inquilino il costo degli addetti, il consumo di acqua per pulizia e depurazione e l'acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda gli impianti antincendio, sono a carico del proprietario le spese per installazione e sostituzione dell'impianto ed acquisto degli estintori, mentre l'inquilino si fa carico delle spese per manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori ed ispezioni e collaudi.

Per quanto riguarda le spese delle antenne per la ricezione radiotelevisiva, il proprietario si fa carico delle spese per installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo.

L'inquilino paga le spese per manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo.

Per quanto concerne le parti comuni, il proprietario si fa carico della sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico, manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari, manutenzione straordinaria della rete di fognatura, sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere, installazione e sostituzione di serrature, installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo e pagamento della tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali.

L'inquilino si fa carico delle spese per manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico, manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari, manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti, manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni, consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni, manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati, manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo e pagamento della tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile.

Per quanto concerne le spese per l'appartamento in affitto, il proprietario si fa carico delle spese per la sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti e manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, mentre sono a carico dell'inquilino le spese per manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti, manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario, rifacimento di chiavi e serrature, tinteggiatura di pareti, sostituzione di vetri, manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo, verniciatura di opere in legno e metallo e manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Per quanto riguarda i costi del portiere, le spese per il portierato sono pagate congiuntamente da proprietario ed inquilino in base alle percentuali seguenti: trattamento economico del portiere e del sostituto (paga, contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie): proprietario 10%, inquilino 90%; Indennità sostitutiva alloggio portiere: proprietario 10%, inquilino 90%; Manutenzione ordinaria della guardiola: proprietario 10%, inquilino 90%.

L'inquilino dovrà altresì provvedere alla sua quota per il materiale delle pulizie (che il proprietario non paga), mentre il proprietario avrà tutto a suo carico la manutenzione straordinaria della guardiola del portiere.

Per quanto concerne le spese per pulizie, il proprietario si fa carico delle spese per l'assunzione dell'addetto, spese per il conferimento dell'appalto a ditta, acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia ed acquisto di bidoni, trespolti e contenitori.

Sono a carico dell'inquilino le spese per trattamento economico dell'addetto (compenso, contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie), spese per le pulizie appaltate a ditta, materiale per le pulizie, manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia, derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie, disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti pagamento della tassa rifiuti o tariffa sostitutiva e dei sacchi per la preraccolta dei rifiuti.