

19 dicembre 2009 13:52

Casa in affitto: le spese dell'inquilino e del proprietario. Nuova scheda pratica



E' stata pubblicata online una nuova scheda pratica dell'Aduc per aiutare gli inquilini e i proprietari che affittano a questi le loro case. "Casa in affitto: le spese dell'inquilino e del proprietario" e' redatta da Rita Sabelli, responsabile Aduc per l'aggiornamento normativo.

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 dal DM 30/12/2002, il cui allegato G contiene una tabella con la ripartizione degli oneri tra inquilino e proprietario. Nei contratti 3+2 viene di solito fatto riferimento a tale tabella che viene anche allegata ed e', evidentemente, vincolante.

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 al locatore.

Così' l'indice:

* **REGOLA GENERALE**

- Amministrazione condominio
- Ascensore
- Autoclave
- Cortili e giardini
- Allacciamento alla rete comunale
- Cantine
- Coperture e lastrici solari
- Impianti vari
- Portierato
- Pulizie
- Riscaldamento, acqua calda, sanitari e condizionamento
- Vano scale e parti comuni condominiali
- Vigilanza notturna
- Dentro l'appartamento

* **CASI PARTICOLARI**

- Negligenza dell'inquilino
- Lavori che apportano migliorie

* **SE IL CONTRATTO E' A CANONE CONCORDATO (contratto 3+2)**

* **FONTE NORMATIVA**

* **LINK UTILI**

Qui il link alla scheda pratica

(http://sosonline.aduc.it/scheda/casa+affitto+spese+dell+inquilino+proprietario_631.php)