



FEDERCASA



LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE
TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

S
C
I
O
G
L
I
D
U
B
B
I



FEDERCASA

in difesa dell'utente casa

La **FEDERCASA** ha programmato con l'intervento di studiosi ed esperti lo **SCIOGLI DUBBI**, una collana di libri monografici che fornisce un valido aiuto ad operatori o semplici utenti casa.

Tutto questo per poter informare in modo semplice a districarsi nella giungla di leggi ed interpretazioni relative alla casa.

Questa volta abbiamo scelto come argomento da trattare ***la suddivisione delle spese tra il proprietario e l'inquilino.***



Con questo strumento, la **FEDERCASA** ha voluto fissare un punto fermo per una materia importante, per un'impostazione più corretta del rapporto di locazione, finalizzato da una equa ripartizione degli oneri tra le parti.

Questo è il frutto di una ricerca, fatta nella provincia di Cuneo, degli usi che si sono consolidati nel territorio derivanti dall'effettivo godimento dei servizi.

La tabella che troverete qui di seguito esposta sarà sicuramente uno strumento che potrà avere un'ampia utilizzazione, con il vantaggio sia del proprietario che dell'inquilino.

IL PRESIDENTE FEDERCASA
Geom. Fiorenzo Bosio



SOMMARIO	
AMMINISTRATORE - SPESE AMMINISTRATIVE	PAG 3
ASCENSORE	PAG 3
AUTOCLAVE	PAG 4
CONTRATTO DI LOCAZIONE	PAG 4
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	PAG 5
CORTILI E GIARDINI	PAG 6
FOGNATURE - POZZI NERI, LATRINE E COLONNE DI SCARICO	PAG 7
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	PAG 8
IMPIANTO CENTRALIZZATO RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	PAG 8
IMPIANTO AUTONOMO RISCALDAMENTO	PAG 9
IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALLOGGIO	PAG 10
IMPIANTO IDRICO SANITARIO, GAS INTERNO ALLOGGIO	PAG 10
PARETI ESTERNE	PAG 11
PARETI E SOFFITTI INTERNO ALLOGGIO	PAG 11
PARTI COMUNI NELLE CANTINE (CORRIDOI, LAVANDERIE, STENDITOI. ECC...)	PAG 11
PAVIMENTI INTERNO ALLOGGIO	PAG 12
PORTIERATO E VIGILANZA	PAG 12
PULIZIE E PRE -RACCOLTA RIFIUTI	PAG 12
SCALE E PARTI COMUNI	PAG 12
SERRAMENTI ED INFISSI INTERNO ALLOGGIO	PAG 13
TETTO E LASTRICI SOLARI	PAG 14
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	PAG 14



AMMINISTRATORE SPESE AMMINISTRATIVE		
Assicurazione dello stabile, compresi gli impianti	P	
Cancelleria, copisteria, postali, telefoniche e noleggio sala per riunioni	P 50%	I 50%
Cancelleria, copisteria, postali, telefoniche e noleggio sala per riunioni se trattasi di assemblee straordinarie convocate su iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti		I
Compenso all'amministratore del condominio	P	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, etc)	P	
Eventuali fondi di ammortamento e accantonamento per spese straordinarie	P	
Spese di amministrazione di amministrazione per gli inquilini con canone provinciale		I
Tassa per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere (TOSAP)	P	
Tassa per passo carraio	P	
ASCENSORE		
Adeguamento alle norme legislative	P	
Consumi forza motrice e illuminazione		I
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto	P	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti e relative tasse di concessioni annuali		I
Manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche ed elettriche, sostituzione funi	P	
Manutenzioni in abbonamento		I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti elettriche e meccaniche, del dispositivo di chiusura, della pulsantiera, comprensiva di sostituzioni di piccola entità		I



AUTOCLAVE		
Adeguamenti alle norme legislative	P	
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P	
Consumi forza motrice e illuminazione		I
Consumo acqua potabile e calda		I
Installazione e integrale rifacimento	P	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti e relative tasse di concessione		I
Manutenzione in abbonamento		I
Ricarica pressione serbatoio		I
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso		I
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc...)	P	
CONTRATTO DI LOCAZIONE		
Attestato di Certificazione Energetica (ACE)	P	
Fidejussione		I
Imposta di registro	P 50%	I 50%
Marche da bollo su contratto	P 50%	I 50%
Marche da bollo su quietanza e ricevute		I
Risoluzione contratto con disdetta inquilino		I
Sanzioni per inadempienze fiscali (se la registrazione è a cura di entrambe le parti)	P 50%	I 50%
Stesura (professionista o studio tecnico scelto da ambe le parti)	P 50%	I 50%

LEGENDA

P = spesa a carico del proprietario

I = spesa a carico dell'inquilino



CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE		
Adeguamenti alle norme legislative	P	
Consumi di energia elettrica e acqua		I
Installazione di apparecchiature automatiche, di radiocomando e non automatiche per il comando degli elementi di chiusura	P	
Installazione e rifacimento di impianto elettrico	P	
Installazione impianto idrico e suo rifacimento anche parziale	P	
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	P	
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti		I
Manutenzione ordinaria della segnaletica		I
Pulizie corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso		I
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	P	
Riparazione degli automatismi di chiusura, radiocomando e comprensive di sostituzioni di piccola entità		I
Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) con sostituzioni di piccola entità		I
Riparazioni e verniciature di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, etc)		I
Sgombero neve, acquisto e spargimento sale		I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, etc)	P	I
Sostituzione di lampadine, riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo		I

LEGENDA

P = spesa a carico del proprietario

I = spesa a carico dell'inquilino



FATTO FIN QUI!!!

CORTILI E GIARDINI		
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P	
Consumi energia elettrica		I
Costruzione dei passi carrabili	P	
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi	P	
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P	
Installazione, sostituzione, riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria		I
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per ragazzi,...)	P	
Installazione e sostituzione impianto di illuminazione	P	
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	P	
Installazione e sostituzione automatismi di apertura	P	
Manutenzione delle aree verdi. taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua		I
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi in conseguenza dell'uso		I
Manutenzione delle aree verdi. taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua		I
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli		I
Pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi, eseguita con materiali di qualsiasi natura	P	
Pulizia cortili e aree verdi, sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)		I
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto	P	
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti auto all'aperto in conseguenza dell'uso		I
Riparazione e verniciatura dei cancelli	P	



CORTILI E GIARDINI		
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando comprensiva delle sostituzioni di piccola entità		I
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi in conseguenza dell'uso		I
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative		I
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine		I
Riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzioni		I
Sostituzione piante ornamentali	P	
FOGNATURE - POZZI NERI, LATRINE E COLONNE DI SCARICO		
Allacciamento alla rete comunale	P	
Installazione del sifone	P	
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortile, ivi compresi i pozzetti a sifone	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P	
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone		I
Rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato ed all'interno del fabbricato stesso	P	
Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortile ivi compresi i pozzetti a sifone		I
Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua...)		I
Riparazione e disotturazione dei sifoni, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, se dovuto ad incuria o negligenza dell'inquilino		I
Riparazione e disotturazione dei sifoni, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, se dovuto a vetustà o difetto di costruzione	P	
Spurgo delle fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione delle colonne di scarico e pozzetti		I



IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV		I
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P	
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri		I
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori (anche per l'ampliamento della ricezione)	P	
IMPIANTO CENTRALIZZATO RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO		
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		I
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento alle leggi ed ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro (come da certificato energetico)	P	
Compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale		I
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica ordinaria all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista		I
Decalcificazione del boiler e degli scambiatori di calore		I
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione, compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto anticendio, comprese le relative spese di collaudo, acquisto estintori	P	
Piccola manutenzione e pulizie filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua		I
Pulizia filtri e sostituzione batterie dei contatori di calore		I
Pulizia meccanica o chimica della rete di distribuzione acqua fredda, calda e ricircolo		I
Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale		I
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione		I



IMPIANTO CENTRALIZZATO RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO

Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali		I
Ricostruzione del refrattario	P	
Riparazione del rivestimento refrattario		I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri), avvolgimento elettrico pompe		I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua		I
Sostituzione di caldaia, bruciatore, tubature, canna fumaria, cisterne, boiler e pompe di circolazione	P	
Sostituzione di apparecchiature e oparti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri)	P	
IMPIANTO AUTONOMO RISCALDAMENTO		
Compenso a tecnici per bilanciamento dell'impianto termico		I
Installazione e rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda	P	
Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, della canne fumarie		I
Riparazione delle piccole apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda, avvolgimento pompe, sfianto elementi riscaldanti, gileurs....		I
Sostituzione e manutenzione straordinaria di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, bruciatore, tubazioni, valvole, manopole, condizionatore)	P	
Sostituzione del boiler e la parte della caldaia per la produzione di acqua calda entro i primi due anni dalla locazione	P	
Sostituzione del boiler e la parte della caldaia per la produzione di acqua calda dopo i primi due anni dalla locazione	P 50%	I 50%



IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALLOGGIO

Consegna in stato efficiente ad inizio locazione ed adeguamento alle norme legislative	P	
Rifacimento integrale e riparazione straordinarie dovute a vetustà dell'impianto elettrico, salvavita e interruttori	P	
Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico per cortocircuito dovuto ad incuria o negligenza dell'inquilino		I
Riparazione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono, serratura elettrica		I
Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici o luminosi)		I
Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono, serratura elettrica	P	

IMPIANTO IDRICO SANITARIO, GAS INTERNO ALLOGGIO

Allacciamento alla rete sino ai contatori	P	
Consumi di acqua potabile e relativo canone di smaltimento acque di rifiuto		I
Controllo tubazioni di gomma alle relative scadenze per la bombola di gas		I
Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (braghe) se dovuto ad incuria o colpa dell'inquilino		I
Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e del gas	P	
Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda	P	
Manutenzioni straordinarie, sostituzione rubinetterie	P	
Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda		I
Riparazioni rubinetterie acqua e gas, manutenzioni ordinarie (sostituzione galleggiante WC, sostituzioni guarnizioni rubinetteria)		I
Sostituzione apparecchi sanitari per vetustà o difetto di costruzione	P	
Sostituzione apparecchi sanitari per incuria o negligenza dell'inquilino		I
Sostituzione sifoni	P	



PARETI ESTERNE

Restauro integrale delle facciate	P	
Rifacimento di intonaci, isolamento termico, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P	

PARETI E SOFFITTI INTERNO ALLOGGIO

Montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione		I
Ripristino di intonaci	P	
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione		I

PARTI COMUNI NELLE CANTINE (CORRIDOI, LAVANDERIE, STENDITOI, ECC...)

Consumi di energia elettrica e acqua		I
Derattizzazione e disinfestazione insetti		I
Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua e bidoni delle immondizie		I
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P	
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	P	
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc..)		I
Pulizia e relativi materiali d'uso		I
Sostituzione lampadine		I
Tinteggiatura pareti e soffitti (per normale usura dopo 10 anni)	P	

LEGENDA

P = spesa a carico del proprietario

I = spesa a carico dell'inquilino



PAVIMENTI INTERNO ALLOGGIO

Rifacimento di pavimenti e rivestimenti e loro manutenzione	P	
Riparazione di pavimenti in legno se dovuta ad incuria o negligenza dell'inquilino		I

PORTIERATO E VIGILANZA

Costo ell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL	P 10%	I 90%
Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari (annaffiamento aiuole e giardini, rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale, conduzione impianto riscaldamento, condizionamento ed acqua calda)	P 10%	I 90%
Indumenti da lavoro del portiere	P 10%	I 90%
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità supplementari ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi	P 10%	I 90%
Vigilanza notturna	P 10%	I 90%

PULIZIE E PRE - RACCOLTA RIFIUTI

Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, ecc)	P	
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti		I

SCALE E PARTI COMUNI

Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca portatarghe	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tipo porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc (compresi relais, elettroserrature e temporizzatori)	P	
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P	
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca portatarghe		I
Riparazione di parti dell'impianto elettrico in tutte I parti comuni suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, etc (compresi relais, elettroserrature e temporizzatori)		I
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scala, ivi compresi gli infissi, il parapetto ed il corrimano	P	



SCALE E PARTI COMUNI

Applicazione targhette nominativi personali		I
Consumi energia elettrica		I
Fornitura di guide e zerbini		I
Fornitura, montaggio e sostituzione di casellari postali	P	
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P	
Installazione e sostituzione dell'impianto anticendio, comprese le relative spese di collaudo, acquisto estintori	P	
Installazione di portalampane, plafoniere e lampadari	P	
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione		I
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudi portaa braccio o a pavimento) con relative chiavi		I
Riparazione e sostituzione di portalampane, plafoniere e lampadari, sostituzione lampadine e neon		I
Sostituzione dei vetri e degli infissi		I

SERRAMENTI ED INFISSI INTERNO ALLOGGIO

Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo, molle		I
Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili		I
Riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, cornici, etc..)		I
Riparazioni straordinarie in seguito ad eventi speciali, calamità naturali od incendio doloso	P	
Responsabilità civile per scoppi o incendi dovuti negligenza od incuria dell'inquilino		I
Sostituzione porte e telai finestre in conseguenza di furto con scasso		I
Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, scuri e tende di oscuramento	P	



Verniciatura dei serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane scuri, parapetti e balconi	P	
Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore		I
TETTO E LASTRICI SOLARI		
Installazione parafulmini	P	
Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili		I
Rifacimento nei lastrici solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione	P	
Rifacimento della struttura del tetto, ivi compreso il manto	P	
Rifacimento camini	P	
Riparazione delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia diritto d'uso		I
Ripassatura e riparazione del manto di copertura	P	
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P	
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI		
Consumo di sali, resine, forza motrice, ecc...		I
Installazione dell'impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc...)	P	
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto		I
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso		I

LEGENDA

P = spesa a carico del proprietario

I = spesa a carico dell'inquilino



*Un manualetto semplice e di facile consultazione,
per mille quesiti che quotidianamente vengono posti
agli amministratori e agli operatori di settore sia da
parte degli inquilini che dei proprietari.*

*Pi auguriamo che questa pubblicazione possa contri-
buire a facilitare i rapporti locativi e che sia sufficien-
temente esauriente per poter essere un aiuto effettivo.*

LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE
TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

S
C
I
O
G
L
I
D
U
B
B
I