

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE
articoli 1571/1606 del codice civile

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Altre fonti normative, oltre al codice civile, sono: l'articolo 180 delle disposizioni di attuazione del codice civile; la legge 27/7/1978 n. 392 (*equo canone*); la legge numero 431/1998 (*disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), che ha di fatto abrogato la legge sull'equo canone, limitatamente a quella parte della legge che riguardava le locazioni abitative. e la legge, più recente, 8/1/2002 n. 2.

Le norme più importanti e sostanziali che disciplinano la materia sono comunque le seguenti:

(a) - la vecchia legge 392/78

Limitatamente alle sole locazioni concernenti gli immobili da destinarsi all'esercizio di un'attività commerciale, artigianale ed industriale.

L'art. 27 impone una durata minima di sei anni per le locazioni commerciali, artigianali ed industriali, elevando a nove anni il termine minimo per le locazioni con destinazione alberghiera.

La circostanza che la legge impone una durata minima del contratto non impedisce però alle parti di fissare anche una durata superiore a quella fissata dalla legge.

Se invece è stata convenuta una durata inferiore, o non è stata prevista alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata di sei anni.

Il contratto si rinnova tacitamente alla prima scadenza, se il locatore non invia disdetta, con lettera raccomandata a/r, almeno dodici mesi prima della data prevista per la scadenza del contratto e solamente però se ha necessità di utilizzare l'immobile per esigenze proprie o se deve effettuare una integrale ristrutturazione.

Il conduttore ha diritto, alla cessazione del rapporto, ad una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nella misura di diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Il conduttore ha anche il diritto ad esercitare la prelazione, nel caso in cui il locatore, durante il periodo di validità del contratto, intenda trasferire l'immobile

a titolo oneroso. L'articolo 39, infine, prevede la possibilità per il conduttore di riscattare il bene venduto, in violazione delle disposizioni sulla prelazione, mediante azione giudiziaria, che deve essere avviata entro sei mesi dalla data in cui è stato trascritto l'atto di compravendita.

L'articolo 1591 del codice civile disciplina il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno, per l'ipotesi di ritardata restituzione; trattasi infatti di disposizione generale applicabile anche alle locazioni commerciali: ad esempio, il locatore potrà dimostrare che, in caso di tempestivo rilascio per la data di scadenza, avrebbe locato l'immobile a condizioni contrattuali più favorevoli, in relazione a concrete proposte da parte di aspiranti conduttori.

(b) - la nuova legge 431/98

Disciplina le locazioni concernenti gli immobili destinati ad uso di abitazione. La nuova legge ha previsto due tipi di contratto:

- *uno libero, di durata non inferiore a quattro anni;*
- *ed uno di durata non inferiore ai tre anni (fanno eccezione le locazioni transitorie, per le quali l'art. 5 consente anche una durata inferiore, ad esempio contratti con studenti universitari).*

Sono state eliminate le imposizioni dell'ex equo canone ed è anche qui stato introdotto il concetto della automatica rinnovabilità del contratto alla prima scadenza. Il locatore può dare disdetta sei mesi prima della scadenza, se si verifica uno di questi casi:

- *necessità del locatore,*
- *necessità della società o dell'ente pubblico per le finalità sue proprie,*
- *disponibilità di altro alloggio libero e idoneo da parte del conduttore nello stesso comune,*
- *necessità di ricostruire l'edificio o assicurarne la stabilità,*
- *quando il conduttore non occupa continuamente l'immobile.*
- *quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia altri immobili oltre a quello di sua abitazione.*

Nell'ultima ipotesi sopra riportata, la legge anche qui riconosce al conduttore il diritto di prelazione sull'acquisto del bene.

Il contratto di locazione deve essere ripristinato alle medesime condizioni se il locatore abbia riacquistato l'immobile a seguito di disdetta e non abbia poi adibito l'immobile agli usi dedotti quali motivazioni della disdetta stessa. In alternativa, il conduttore potrà chiedere un risarcimento del danno da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Compravendita di un immobile locato e sublocazione

Il contratto di locazione, sebbene ponga in essere un rapporto personale tra locatore (*proprietario*) e conduttore (*inquilino*), deve essere rispettato anche dall'acquirente del bene locato. Questa regola si usa anche chiamare con una espressione latina e precisamente: "emptio non tollit locatum" (che tradotta alla lettera significa: "*la compravendita non toglie la locazione*").

Perché ciò accada è necessario però che il contratto abbia una data certa anteriore alla alienazione della cosa locata (cioè occorre in pratica che il contratto sia stato registrato). L'acquirente del bene locato, quindi, subentra in tutto il rapporto obbligatorio così come era, e cioè nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione (art. 1602 del codice civile).

La cessione del contratto ad un terzo, per atto volontario del conduttore, richiede l'assenso del locatore (art. 1594 codice civile). Diversa dalla cessione del contratto è la sublocazione, che di regola è ammessa, quando non vi sia un patto contrario; mentre, se si tratta di locazione di cose mobili o di affitto, occorre il consenso del locatore (articoli 1594 e 1624 codice civile). Nella sublocazione, a differenza dalla cessione della locazione, il rapporto base rimane sempre con l'originario conduttore; però l'articolo 1595 concede al locatore insoddisfatto una azione diretta contro il subconduttore, per esigere il prezzo della sublocazione non ancora pagato al primo conduttore inadempiente.

Tipologia del contratto di locazione

Trattasi di un contratto:

- non formale (*il contratto di locazione di immobili, superiore ai nove anni, deve essere fatto davanti al notaio e quindi, in questo caso, diventa "formale". Nessun contratto di locazione può superare la durata massima di 30 anni*);
- consensuale (*si perfeziona cioè automaticamente, con il semplice scambio dei consensi, indipendentemente dal fatto che la consegna avvenga anche dopo*)
- tipico, oneroso, commutativo, inter vivos
- a prestazioni differite (*il pagamento di quanto dovuto, cioè, avviene generalmente ogni mese, o comunque a periodi stabiliti e non in una sola volta*).

Obblighi del locatore (cioè del proprietario)

- Consegnare la cosa in buono stato di manutenzione
se al momento della consegna esistono vizi, che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità della cosa all'uso pattuito, il conduttore ha l'alternativa di chiedere la risoluzione del contratto o una riduzione del prezzo (art. 1578 codice civile).

- Mantenere la cosa in buono stato locativo (in modo da servire all'uso)
il locatore deve eseguire le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore (articoli 1582, 1583, 1584 del codice civile) e deve inoltre provvedere, di regola, ad altre attività necessarie per l'uso della cosa (articolo 1610 del codice civile).
- Garantire il pacifico godimento della cosa durante la locazione
il locatore deve garantire il conduttore dalle molestie dei terzi, che reclamino diritti sulla cosa locata. Ogni altra molestia di terzi, che non pretendano di avere diritti, è estranea al contenuto della garanzia, ed il conduttore avrà, semmai, azione diretta contro chi diminuisce il suo godimento (quindi, ad esempio, l'azione possessoria di reintegrazione).



Nota

il proprietario e l'inquilino sono corresponsabili, rispetto alla pubblica amministrazione, della registrazione del contratto di locazione e del pagamento delle relative tasse, così come possono essere considerati, a seconda dei casi, colpevoli o innocenti di abusi edilizi o di incidenti rilevanti. Inoltre, il codice civile, all'articolo 1575), stabilisce che il proprietario deve consegnare l'immobile in buono stato di manutenzione e mantenerlo in condizioni da poter servire all'uso convenuto, mentre l'articolo 1578 si occupa dei vizi dell'immobile locato. Nonostante ciò, la giurisprudenza (Cassazione n. 2748/97 e n. 1777/98) ha ritenuto che, se l'inquilino è a conoscenza dei vizi o dell'inadeguatezza delle condizioni dell'immobile, e accetta comunque il contratto, non può protestare in seguito. Solo se lo stato dell'immobile era tale da provocare danni alla salute del conduttore, la regola non si applica, perché il diritto costituzionale di tutela della salute (articoli 32 e 38 della Costituzione) prevale su qualsiasi patto di limitazione delle responsabilità. Nessun patto contrattuale può imporre la riconsegna dei locali nello stesso stato in cui sono stati ricevuti, senza tener conto del normale deterioramento, purché dovuto ad un uso corretto dell'immobile. Tale deterioramento è parzialmente compensato dal canone (vedasi sentenze della Corte di Cassazione n. 8819 del 1996 e n. 8312 del 1997).

Obblighi del conduttore *(cioè dell'inquilino)*

- Pagare il prezzo alle scadenze concordate
ma la Cassazione, con sentenza del 18/4/2001 n. 5682, ha stabilito che l'inquilino può sospendere il pagamento dei canoni, se l'immobile locato diventa totalmente inutilizzabile, a causa di guasti o deterioramenti da imputare all'incuria del locatore, che non adempie all'obbligo di provvedere alla manutenzione.
- Risponde della perdita o del deterioramento della cosa.
- Deve restituire la cosa nello stato in cui la ha ricevuta.
- Deve servirsi della cosa secondo quanto viene stabilito.



Nota:

se l'appartamento è danneggiato, e risulta dubbio od impossibile capire di chi sia la colpa, l'inquilino è presunto responsabile ed è tenuto al risarcimento. Infatti ha in custodia i locali e deve utilizzare tutte le precauzioni per evitare guai.

Lo ha chiarito più volte la Cassazione (sentenze 1441/97 e 4362/97), richiamandosi in particolare all'articolo 1588 del codice civile, che tratta dei danni da incendio.

La Cassazione, nella sentenza 4799/2001, si è spinta fino ad affermare che è ininfluenza il fatto che l'inquilino non sia ritenuto penalmente responsabile dell'incendio, perché la responsabilità civile, a differenza di quella penale, prevede che la colpa sia presunta.

Il risarcimento del danno deve comprendere anche il mancato guadagno per i canoni di locazione non percepiti, fino al termine del contratto.

Tuttavia, l'articolo 1589 del codice civile limita i danni da incendio, che l'inquilino è costretto a pagare alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore ed il danno effettivo riscontrato (Cassazione n. 4430/99).

La presunzione di colpa, non vale nei rapporti extracontrattuali, con terzi (per esempio il condominio); in caso di incendio va riscontrata la effettiva responsabilità.

L'inquilino non ha il diritto di pretendere il pagamento delle migliorie all'immobile, eseguite senza l'autorizzazione del proprietario.

Il contratto può comunque prevedere che queste opere siano comunque da lui approvate per iscritto ed, eventualmente, poste ad esclusivo carico dell'inquilino stesso.

Quando l'appartamento ha bisogno di riparazioni che non sono a suo carico, l'inquilino non può eseguirle direttamente rivendicandone il rimborso, ma deve chiedere l'intervento del padrone di casa.

Fanno eccezione le riparazioni urgenti, di cui va comunque dato immediato avviso. Queste regole hanno però delle eccezioni.

Per esempio, il rifiuto da parte del proprietario di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza e di risparmio energetico, previste dalle leggi n. 46/90 e n. 10/91, consente all'inquilino di poter eseguire in proprio i lavori, imputando le relative spese al proprietario.

MIGLIORAMENTI ed ADDIZIONI *(alla cosa locata)*

La materia è regolata dalla legge con norme differenti per la locazione in generale, per l'affitto dei fondi rustici e per l'affitto a coltivatore diretto.

La regola fondamentale è che il conduttore, se non esistono particolari usi in senso opposto, non ha diritto ad indennità per i miglioramenti (articolo 1592 codice civile).

Solo se acconsente, il locatore è tenuto a pagare un'indennità. In ogni caso, però, il valore dei miglioramenti apportati servirà a compensare l'eventuale debito del conduttore per danni arrecati alla cosa locata (articolo 1592 del codice civile).

Dai miglioramenti si distinguono le addizioni, che sono in sostanza dei miglioramenti estrinseci, cioè appunto delle aggiunte.

Quando sono separabili, il conduttore ha uno "ius tollendi" (espressione latina che significa: diritto di togliere), purchè il locatore non preferisca esercitare il suo "ius retinendi" (che in latino significa: diritto di tenersi), nel qual caso egli

deve dare un indennizzo nella misura della minor somma tra l'importo della spesa ed il valore attuale delle addizioni.

Se le addizioni non sono separabili, valgono anche per queste le norme che abbiamo visto per i miglioramenti.

Caratteristiche del contratto di locazione

la locazione di immobili urbani, ad uso di abitazione, è regolata da leggi speciali, che riguardano la durata del contratto ed il calcolo del canone. il prezzo, che paga il conduttore, ha nomi diversi, a seconda della cosa che viene data in locazione, e precisamente:

- *se si tratta di immobili, si parla di canone,*
- *se si tratta di mobili, si parla di nolo (o noleggio),*
- *se si tratta di beni produttivi (ad esempio una azienda commerciale), allora si parla tecnicamente di affitto.*



Nota

Per quanto riguarda l'affitto di fondi rustici, vedasi la legge del 12 giugno 1962 numero 567, che regola tutta la materia.

La legge 8/1/2002 n. 2 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14/1/2002

Introduce il doppio sistema per i contratti di locazione agevolati: e cioè gli accordi tipo a livello nazionale, ed i canoni definiti in sede locale.

Vengono anche modificate le condizioni, per avere gli sconti fiscali connessi alla stipula di contratti agevolati.

La legge consente, di fatto, a chi ha proprietà immobiliari in più zone d'Italia, di scegliere appunto il canale agevolato diventato omogeneo.

Il provvedimento modifica la legge di riforma del settore (la nr. 431 del 1998) ed affida alla convenzione nazionale, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, il compito di stabilire le condizioni standard delle locazioni. In particolare, questo riguarderà le locazioni del canale agevolato, quelle di natura transitoria e quelle per studenti universitari.

Ma vediamo meglio il contenuto di questa legge. La riforma delle locazioni prevede due canali contrattuali principali:

- *quello libero, affidato alla libera contrattazione tra le parti (durata quattro anni, più quattro anni di rinnovo);*
- *e quello agevolato, con possibilità di benefici di natura tributaria, caratterizzato dalla conformità a contratti tipo (durata tre anni, più due di proroga).*

La legge 8/1/2002 interviene sul canale agevolato ed in particolare toglie agli accordi locali il potere di definire i contratti tipo delle locazioni agevolate.

Agli accordi in sede locale spetta la definizione del canone e delle altre condizioni contrattuali, ma non più la definizione di contratti tipo. I contratti tipo sono definiti a livello nazionale.

I tipi di contratti potranno indicare scelte alternative, con rinvio agli accordi locali per la determinazione.

Questo vale per i criteri di misurazione degli immobili. In sostanza, quindi, a livello nazionale si ha un accordo quadro di carattere normativo; mentre la parte economica viene decisa a livello locale.

LA PRELAZIONE

A proposito di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, vedansi gli articoli 38 e 39 della legge 392/78, che contemplano un diritto di prelazione (cioè un diritto di essere preferito a parità di condizioni) riconosciuto al conduttore di detti immobili, in riferimento all'ipotesi nella quale il locatore decida di procedere alla vendita.

Il proprietario dell'immobile locato, che intenda trasferire a titolo oneroso il cespite, è obbligato a darne comunicazione al conduttore, a mezzo dell'ufficiale giudiziario, indicando il prezzo della vendita e le condizioni dettate per la conclusione del contratto e formulando l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore è tenuto ad esercitare la facoltà normativa concessagli nel termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione con atto, anch'esso notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente l'offerta di acquisto a condizioni uguali a quelle comunicategli.

Nel caso in cui il diritto di prelazione venga esercitato, il versamento del prezzo d'acquisto deve essere effettuato entro 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

In definitiva, secondo quanto dispone l'articolo 39 della legge n. 392/78, il conduttore ha diritto al riscatto, sia nel caso di omessa comunicazione, che in quello nel quale tale comunicazione di vendita sia stata posta in essere, ma il corrispettivo sia stato indicato in misura superiore rispetto a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile.

Il termine per esercitare il riscatto è di sei mesi e decorre dalla trascrizione, presso la Conservatoria dei registri immobiliare competente per territorio, dell'atto di trasferimento in violazione di legge.

Gli articoli citati 38 e 39 della legge 392/1078 sono disposizioni imperative a tutela del conduttore che esercita attività produttive e commerciali a diretto contatto con il pubblico (vedasi Cassazione 6271/97). Non è quindi necessaria una apposita clausola contrattuale, che preveda il diritto di prelazione.

LA CAUZIONE

l'articolo 11 della legge sull'equo canone, in vigore perché non abrogato dalla riforma delle locazioni, prevede che possa essere corrisposta una somma pari a tre mesi di canone a titolo di deposito cauzionale.

Su questa somma il proprietario deve corrispondere ogni anno gli interessi legali, anche se non richiesti.

Nella pratica, però, invece del pagamento annuale degli interessi previsto dalla legge, alcuni proprietari preferiscono scalare la somma dal canone di affitto.

Il deposito cauzionale va restituito solo se l'inquilino ha adempiuto interamente alle sue obbligazioni (Cassazione n. 538 e n. 7360 del 1997) e quindi non solo il corretto pagamento del canone e delle spese, ma anche la riconsegna dell'immobile non danneggiato, il recesso dal contratto senza preavviso e quant'altro sia previsto.

PROPRIETARIO ED INQUILINO NEL CONDOMINIO

Nei confronti del condominio conta il proprietario; solo lui infatti ha diritto di partecipazione e di voto in assemblea.

Ma vi è una eccezione ed è l'articolo 10 della legge 392/78 (ancora in vigore con la riforma delle locazioni), per il quale l'inquilino ha diritto di voto, al posto del proprietario, sulle delibere che riguardano spese e modalità di gestione dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.

Negli altri casi, in cui si discuta di impianti o di servizi comuni, la legge citata sopra ha riconosciuto all'inquilino la possibilità di intervenire alle riunioni condominiali, senza, però, il potere di esprimere il proprio voto.

Ciò pone un primo e delicato problema: è nulla o anche solo annullabile l'assemblea condominiale, in cui l'amministratore non convoca l'inquilino, quando all'ordine del giorno vi sono argomenti rispetto a cui ha diritto di intervento o addirittura di voto?

I giudici sembrerebbero affermare che l'obbligo di convocazione incombe solo ed esclusivamente sul proprietario e che l'assemblea resta comunque valida.

Infine, dal momento che l'inquilino subentra a pieno titolo al proprietario nelle delibere sulla gestione del riscaldamento, sembra possa assumere una posizione

paritaria rispetto agli altri condomini, sia per quello che riguarda i doveri, che per quello che riguarda i diritti (per esempio, potrebbe impugnare una delibera condominiale, per farla annullare).

Pertanto, se la delibera di gestione comporta qualche responsabilità civile, si fa in questo caso eccezione anche al principio della piena responsabilità del proprietario rispetto al condominio.

INFRAZIONI ED ILLECITI NEL CONDOMINIO

Il proprietario è responsabile del comportamento dell'inquilino in condominio?. Per rispondere, occorre distinguere tra illeciti civili e reati penali. Il padrone di casa è, infatti, responsabile, nei confronti dei vicini e del condominio, delle inadempienze e delle infrazioni al codice civile.

Se l'inquilino, infatti, non rispetta il regolamento condominiale, è il proprietario che ne risponde.

Se non paga le spese, è il proprietario che deve versarle. Come pure se l'inquilino, per un cattivo funzionamento della lavatrice, inonda di acqua l'appartamento e questa si infiltra nel piano sottostante, procurando danni al vicino. In tutti questi casi il proprietario avrà comunque il diritto a farsi risarcire.

La responsabilità penale, invece, è dell'individuo, come vuole la Costituzione. Se, ad esempio, l'inquilino fa cadere per errore un vaso dal balcone e questo colpisce un passante (reato colposo), ne risponde solo lui.

Allo stesso modo, se l'inquilino ha un cane che disturba tutti, viene coinvolto anche il proprietario, ma se il cane morde qualcuno, ne risponde solo colui che aveva appunto in custodia il cane.

Può alle volte esistere un concorso di colpa ed è il caso, ad esempio, dell'inquilino che sovraccarica un impianto elettrico con troppi apparecchi, provocando un incendio;

se l'impianto era in regola, il proprietario non ne risponde; ma se non era a norma, anche il proprietario viene chiamato in causa e l'assicurazione stessa potrebbe muovere contestazioni.

RIPARTIZIONE DEI TRIBUTI FRA PROPRIETARIO ED INQUILINO

Per quanto riguarda l'ICI, questo è a carico del proprietario. Mentre la tassa rifiuti è a carico di chi occupa l'appartamento. L'imposta, invece, sulla registrazione del contratto di affitto e sul suo rinnovo grava per il 50 % sul proprietario e per l'altro 50 % sull'inquilino;

entrambi quindi sono corresponsabili del versamento, anche se abbiano deciso contrattualmente di imputarla solo ad uno dei due.

ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI ALLE NORME DI SICUREZZA

La legge 46/90 stabilisce che il proprietario è responsabile del mancato adeguamento alle norme di sicurezza di tutti gli impianti (elettrico, ascensore, riscaldamento, antincendio, antenna televisione, eccetera), pena una sanzione che varia da 258 euro a 2.582 euro.

Il regolamento di attuazione, all'articolo 9, chiarisce poi che l'inquilino deve ricevere copia della documentazione amministrativa e tecnica riguardante il rifacimento dell'impianto stesso.

Peraltro l'inquilino rimane responsabile del corretto utilizzo dell'impianto stesso e della sua piccola manutenzione.

A PROPOSITO DI RISPARMIO ENERGETICO

Il rispetto dei periodi di accensione dell'impianto di riscaldamento, nelle ore e nei giorni dell'anno consentiti, è imposto dal decreto presidenziale 412 del 1993 a chiunque occupi i locali (e quindi all'inquilino), pena una sanzione che varia da 516 a 2.582 euro, che è prevista anche per la mancata manutenzione annuale e per la mancata compilazione del libretto d'impianto, su cui sono riportati gli esiti dei controlli.

La legge 10/91, poi, afferma che, in caso di acquisto o affitto di un immobile, andrebbe portato a conoscenza del compratore o dell'inquilino il certificato di collaudo dell'impianto e la certificazione energetica dell'edificio.

TABELLA DEGLI ONERI ACCESSORI E DELLE SPESE

Riepiloghiamo, ora, completandole, per maggior comodità di consultazione e di comprensione, le spese e gli oneri vari, a carico del proprietario ed a carico dell'inquilino, sia nell'appartamento che nelle parti comuni.

Ricordiamo, a tale proposito, che la legge 431/98, sulla riforma delle locazioni, ha lasciato in vigore le norme esistenti di equo canone e codice civile, rendendole però derogabili; e quindi introducendo la possibilità di fare eccezioni, purché siano previste nel contratto di affitto.

Quindi, se sul contratto non è riportato nulla, valgono le norme di legge; se invece il contratto stabilisce regole diverse di comportamento fra proprietario ed inquilino, allora vale il contratto.

Nota:

ricordiamoci, per una maggiore facilità di comprensione e per evitare confusioni, che: per locatore si intende il proprietario, mentre per conduttore si intende l'inquilino

*spese ed oneri vari**a carico di:*

tassa passo carrabile	Conduttore
tassa occupazione suolo pubblico per lavori	Locatore
manutenzione ordinaria dell'ascensore	Conduttore
installazione, manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme di legge	Locatore
installazione e sostituzione autoclave	Locatore
manutenzione ordinaria dell'autoclave	Conduttore
installazione e sostituzione degli impianti di illuminazione, citofoni, eccetera	Locatore
installazione, sostituzione, adeguamento impianti riscaldamento	Locatore
manutenzione impianti riscaldamento	Conduttore
installazione impianti antincendio ed acquisto estintori	Locatore
ricarica estintori, ispezioni e collaudi antincendio	Conduttore
installazione, sostituzione impianto televisivo centralizzato e potenziamento	Locatore
manutenzione ordinaria impianto televisivo centralizzato	Conduttore
trattamento economico del portiere ed eventuale alloggio (pari all'indennità sostitutiva prevista nel contratto collettivo nazionale di lavoro), e manutenzione del locale addetto al servizio di portineria	Locatore 10% e il conduttore per il 90 %
materiale per le pulizie per il portierato	Conduttore
manutenzione straordinaria del locale di portierato	Locatore
spese assunzione addetto pulizie o appalto a ditte. Acquisto e sostituzione di macchinari per le pulizie nelle parti comuni.	Locatore
trattamento economico addetti pulizie; materiale per pulizie; manutenzione ordinaria macchinari per pulizie nelle parti comuni. Spese sgombero neve; derattizzazione e disinfestazione locali immondizie.	Conduttore
manutenzione straordinaria tetti, lastrici solari e rete fognaria. Sostituzione grondaie, sifoni, colonne di scarico, marmi, corrimano, ringhiere, installazione di caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide ed altro materiale simile. Installazione e sostituzione serrature nelle parti comuni del condominio.	Locatore
manutenzione ordinaria dei tetti, lastrici solari e rete fognaria (compreso disotturazione di condotti e pozzetti), pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni, caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti contatori, zerbini, tappeti, guide ed altri arredi simili, grondaie, sifoni e colonne di scarico. Manutenzione aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati. Consumo di acqua ed elettricità per le parti comuni.	Conduttore



Solo il singolo condomino, quale parte del rapporto condominiale, può esercitare il diritto di controllare la gestione e la relativa documentazione giustificativa, in occasione dell'assemblea convocata per l'approvazione del rendiconto. Al di fuori di questa sede, questo diritto non può essere riconosciuto al conduttore, che è soggetto estraneo al rapporto condominiale. Peraltro, nel rapporto locativo, il conduttore, a norma dell'articolo 9 della legge 392/1978, ha diritto di chiedere al locatore la documentazione relativa alle spese condominiali addebitate dal locatore.

Calcolo del 10 % del valore catastale dell'immobile ai fini del canone di locazione (Finanziaria 2005)

Il calcolo del 10 % del valore catastale, richiesto dai commi 341 e 342 dell'articolo 1 della legge del 30 dicembre 2004 n. 311, eseguito in base al criterio dell'articolo 52, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986 n. 131 (Testo unico sul Registro) si effettua come segue:

<i>Tipologia</i>	<i>Calcolo del 10 %</i>
Abitazioni ed unità dei gruppi <u>B</u> e <u>C</u> (esclusi i negozi)	Rendita + 5 % x 120 : 10
Uffici ed immobili iscritti alle categorie del gruppo <u>D</u>	Rendita + 5 % x 60 : 10
Negozi ed unità iscritte alle categorie del gruppo <u>E</u>	Rendita + 5 % x 40,8 : 10

NORME LEGISLATIVE DI RIFERIMENTO

- Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Legge 27 luglio 1978 n. 392

Gazzetta Ufficiale n. 211 del 29 luglio 1978.

- Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 292 del 15 dicembre 1998.

- Misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla legge 9 dicembre 1998, n. 431

Gazzetta Ufficiale serie generale n. 215 del 13 settembre 2004, convertito, con modificazioni, nella legge 12 novembre 2004, n. 269, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, serie generale n. 266 del 12 novembre 2004.

- Introduzione del doppio sistema per i contratti di locazione agevolati: (a) accordi tipo a livello nazionale e (b) canoni definiti in sede locale

Legge n. 2 di data 8/1/2002. Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14/1/2002.