

**Competenze delle spese nei rapporti di locazione** (Accordo intersindacale UPPI - SUNIA - SICet - UIL casa - SNAI del 29 luglio 1982)

**Art.1 - portierato e pulizie**

A carico dei locatori:

- manutenzione straordinaria della guardiola e dell'alloggio del portiere
- acquisto e manutenzione arredi della portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia
- alloggio del portiere, in mancanza l'indennità sostitutiva
- portierato per la quota del 10%

A carico degli inquilini:

- portierato per la quota del 90%
- salario, tredicesima, ferie, accantonamento indennità anzianità e licenziamento, indennità supplementari come da contratto nazionale di lavoro portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali
- salario del personale addetto alle pulizie di tutte le parti comuni (cantine, autorimesse, piano piloties, soffitte, cortili, passi carrai, androni ecc.)
- contributi previdenziali ed assicurativi INPS, INAM, INAIL
- polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie
- riscaldamento, luce ed acqua dell'alloggio del portiere
- materiali e detergenti per la pulizia delle parti comuni
- tenuta libri paga
- canone abbonamento telefono portineria
- divise estive ed invernali e tute di lavoro
- sgombero da materiali e rifiuti abbandonati nei corridoi, cantine, soffitti e cortili
- mano d'opera, sale e/o sabbia per lo sgombero della neve

**Art.2 - pre-raccolta rifiuti**

A carico dei locatori:

- primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura
- comunicazione all'A.M.R.R. dei metri quadrati degli alloggi

A carico degli inquilini:

- salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti
- contributi previdenziali ed assicurativi addetto
- polizza assicurativa contro gli infortuni
- sacchi per pre-raccolta
- noleggio contenitori
- disotturazione pattumiere e loro disinfezione

**Art.3 - impianto centrale di riscaldamento, impianto produzione acqua calda corrente, condizionamento**

A carico dei locatori:

- installazione impianto e sostituzione delle apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale
- sostituzione di valvole e saracinesche, e riparazione alle tubazioni della rete di distribuzione, loro guarnizioni e premistoppa
- manutenzione straordinaria locale centrale termica
- lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, antismog, ANCC, o regolamenti comunali

- acquisto estintori e loro sostituzione
- diritti V.V.F.F.

A carico degli inquilini:

- riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, ugelli, avvolgimento pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore, ecc.
- apparecchiatura elettrica bruciatore
- ricarica estintori
- forza motrice
- combustibili
- salario, indennità e contributi sociali al fuochista
- assicurazione infortuni fuochista
- sostituzione gas freon e aggiunte
- pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale
- rivestimento refrattario
- compenso amministrazione (riscaldamento, acqua calda) secondo tariffario S.N.A.I.
- consumo minimo e supero acqua calda
- lettura contatori acqua calda

**Art.3A - spese ripetibili interamente a carico degli utenti**

Le organizzazioni Sindacali firmatarie della presente, con espresso riferimento e integrale riproposizione di quanto già sottoscritto tra l'UPPI e il SUNIA in data 18/7/1977 e già applicato sin da allora tra le parti, concordano l'abolizione di qualunque cifra di ammortamento impianti termici e definiscono come uniche spese ripetibili agli utenti quelle specificate nel presente accordo.

Le seguenti operazioni si intendono a carico dell'utente nel caso di conduzione diretta o in economia della gestione.

Nelle conduzioni a forfait le seguenti prestazioni devono rientrare (cosa che già avviene oggi) nel prezzo complessivo del contratto:

- riparazione o ricostruzione dei rivestimenti in mattoni refrattari della camera di combustione delle caldaie, consistente nel rifissaggio ed eventuale rimpiazzo di mattoni, previa rimozione del bruciatore e relativa piastra; (1)
- eliminazione delle perdite d'acqua dalle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa, rettifica degli assi di rotazione, riavvolgimento dei motori, riparazione o sostituzione pompa o motore bruciatore;
- serraggio di morsetti e viti, taratura di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di valvole elettriche di interruttori di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica di bruciatori, sostituzione di isolatori di lampade di segnalazione e degli interruttori generali per l'esclusione della corrente alle singole apparecchiature ed alle centrali; (1)
- eliminazione delle perdite d'acqua dalle saracinesche e valvole per tubazioni, sostituzione di premistoppa e di guarnizioni; (1)
- sostituzione di termometri per la misurazione della temperatura dell'acqua di andata e ritorno; di termostati di caldaie o di pompe, di valvole solenoidi e di valvole a strappo; (1)
- sostituzione di valvole di fondo, di valvole di interruzione di flusso,

di segnalatori di livello, di idrometri, di valvole di sicurezza di caldaie ad acqua calda; (1)

- sostituzione di quadri elettrici di comando e controllo di forza motrice ed illuminazione; (1)

- mantenimento in buono stato di pulizia dei locali delle caldaie, dei tubi da fumo, delle canne fumarie e dei depuratori compresa sostituzione sali, lubrificazione delle elettropompe e delle parti meccaniche dei bruciatori; (1)

- pulizia serbatoio O/C (se necessario);

- additivi per combustione e disincrostazioni per acqua impianto;

- disincrostanti per camera combustione e canali da fumo caldaia;

- manutenzione e riparazione centraline elettroniche, valvola miscelatrice, motoriduttore, sonda esterna ed interna con sostituzione di elementi; (1)

- al termine della stagione di riscaldamento si dovrà provvedere alle seguenti operazioni di ordine tecnico al fine di assicurare la messa a riposo degli impianti:

a) scivolatura delle caldaie, e/o disincrostazione chimica e successiva oliatura, gli sportelli dovranno restare aperti per l'aerazione, le caldaie dovranno essere isolate dai camini ed all'interno della camera di combustione dovrà essere sistemato un recipiente con calce viva per l'assorbimento dell'umidità; (1)

b) pulizia dei canali da fumo e dei camini con asportazione totale della fuliggine dagli stessi, con verifica e sigillatura delle chiusure laterali e degli sportelli di ispezione; (1)

c) pulizia e lubrificazione delle parti meccaniche delle elettropompe e dei bruciatori; (1)

d) revisione delle apparecchiature elettriche e quadro elettrico per il comando e controllo di funzionamento delle elettropompe e degli apparecchi esistenti nelle centrali termiche (1).

(1) Tutte le operazioni devono essere affidate a ditte specializzate.

#### **Art.4 - ascensore**

##### A carico dei locatori:

- installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto

- sostituzione motore, ammortizzatori e di tutte le parti meccaniche ed elettriche

- lavori di adeguamento prescritti da norme ENPI

- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%

- visita periodica ENPI e tasse

##### A carico degli inquilini:

- forza motrice

- manutenzione in abbonamento

- riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina

- sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%

#### **Art.5 - autoclave**

##### A carico dei locatori:

- installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di accessori per vetustà o danno accidentale

##### A carico degli inquilini:

- riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso
- manutenzione in abbonamento
- forza motrice
- ricarica pressione serbatoio

**Art.6 - acqua potabile**A carico dei locatori:

- canone A.A.M. per impianti antincendio

A carico degli inquilini:

- consumo da bollette A.A.M. minimi ed eccedenze
- lettura contatori singoli

**Art.7 - impianto addolcimento e depurazione acque**A carico dei locatori:

- installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto
- sostituzione di parti od accessori per vetustà o danno accidentale

A carico degli inquilini:

- manutenzione in abbonamento
- riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso
- forza motrice
- sali e resine

**Art.8 - impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni**A carico dei locatori:

- installazione e manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dello stabile
- sostituzione di tutte le parti per vetustà
- installazione o sostituzione di citofoni o videocitofoni
- installazione e manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme comune
- installazione e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari

A carico degli inquilini:

- riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, interruttori, neon, startes, reattori, porta lampade, ecc.
- energia elettrica secondo bollette ENEL o A.E.M.
- manutenzione impianto citofoni o videocitofoni
- riparazione degli impianti di suoneria e di allarme comune
- riparazioni in conseguenza dell'uso di temporizzatori e/o crepuscolari

**Art.9 - amministrative**A carico dei locatori:

- depositi cauzionali per contratti di somministrazioni comuni (luce, f.m., telefono, acqua, gas metano, ecc.)
- assicurazione dello stabile (parte globale fabbricati) e degli impianti al 100% - 50% della responsabilità civile
- postali e telefoniche
- fotocopie, copisteria, cancelleria
- compenso all'amministratore secondo tariffario (SNAI) 50% solo se indicato contrattualmente, diversamente interamente a carico della proprietà
- trasporti e vacanze
- noleggio sale per assemblee
- compenso professionisti e tecnici o legali per incarichi specifici

- imposte e tasse per occupazione spazi pubblici (passi carrai, intercapedini, lucernari, botole di aerazione e tasse in genere)

A carico degli inquilini:

- assicurazione dello stabile (parte di responsabilità civile verso terzi) 50% solo della parte responsabilità civile verso terzi
- copisteria, fotocopie, cancelleria e postali, noleggio sala per riunioni in caso di unico proprietario e copie documenti richiesti dagli inquilini
- compenso all'amministratore, secondo tariffario (SNAI) 50% solo se indicato contrattualmente
- noleggio sale per assemblee (per quelle dell'inquilinato)

**Art.10 - manutenzioni e forniture in generale relative alle parti comuni dello stabile**

A carico dei locatori:

- riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari
- sostituzione e riparazione di grondaie e pluviali
- sostituzione e riparazioni colonne di carico e di scarico acque bianche e luride
- riparazioni straordinarie della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri
- riparazioni di tubazioni interne
- opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile
- intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciatura delle opere in legno e ferro delle parti comuni dello stabile sia interne che esterne
- sostituzione e riparazioni di marmi ringhiere e corrimani
- installazione e sostituzione inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate
- prima installazione e sostituzione di tappeti, zerbini, passatoie e guide
- prima installazione e sostituzione di serrature e chiudiporte
- installazione e sostituzione amplificatori, cavi ed antenna dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali
- servizio derattizzazione
- impianto alberi, cespugli, piante fiorite nonché attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino
- impianto fiori e piante ornamentali ingresso stabile
- primo acquisto delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, ecc.)

A carico degli inquilini:

- spurgo delle fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti
- spurgo dei pozzi neri
- riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa dell'utente
- riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e vetri a seguito di rottura da parte di inquilini
- riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli
- riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoie e guide
- riparazione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi

- consumi di acqua per servizi comuni
- riparazione dell'impianto centralizzato TV programmi nazionali
- installazione e riparazioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi a colori, esteri e privati
- targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte
- servizio deblattizzazione e di disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura
- sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causate per colpa di inquilini
- sostituzione alberi, cespugli, piante fiorite
- sostituzione piante ornamentali e fiori ingresso palazzo
- mano d'opera per il taglio dell'erba, potatura, innaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi nonché manutenzione del giardino
- canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali
- sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli ecc.)

#### **Art.11 - forniture e manutenzione all'interno dell'alloggio locato**

##### A carico dei locatori:

- sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà
- sostituzione della rubinetteria per vetustà
- sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà
- sostituzione delle persiane avvolgibili per vetustà e riparazione di stecche, ganci, rullo e perni
- sostituzione delle serrande avvolgibili
- manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà
- sostituzione della caldaia e del bruciatore dell'impianto autonomo di riscaldamento per vetustà o danno accidentale
- sostituzione e riparazioni del bollitore e/o boiler dell'acqua calda dall'inizio fino al terzo anno di locazione. Dopo il terzo anno sia le spese per la sostituzione che quelle per le riparazioni, in parti uguali con l'inquilino

##### A carico degli inquilini:

- sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa
- riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni, termoconvettori, imp. a pavimento
- riparazioni di infissi, seminfissi e relativi vetri in conseguenza all'uso e per negligenza o colpa
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili
- riparazione delle serrande avvolgibili
- sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori ecc.) e manutenzione straordinaria cortocircuito per negligenza o colpa

- riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenza o colpa
- riparazione della caldaia, del bruciatore e dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza all'uso
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori dell'impianto autonomo
- sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico e videocitofonico
- tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro se tali lavori sono voluti dall'inquilino
- sostituzione e riparazioni del bollitore e/o boiler: in parti uguali con il locatore dopo il terzo anno dall'inizio della locazione. Nel caso di cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto locatizio entro due anni dalla sostituzione del bollitore l'inquilino ha diritto al rimborso della quota versata per l'ultima sostituzione
- chiavi e serrature
- tappezzeria

#### **Spese straordinarie a integrazione del canone - art. 23 L.392/78**

La integrazione del canone per spese straordinarie, richiamate dall'art.23 L.392/78, risulta, ai fini della convenzione UPPI-SUNIA S.I.C. e T. UIL casa SNAI, allorchè richiamate contrattualmente per volontà delle parti, così applicabile:

- Sono considerate spese di straordinaria manutenzione quelle sostenute per gli interventi parziali o globali comunque effettuate sulle parti di edificio appresso elencate:

#### **A - Manutenzione straordinaria esterna o di parti comuni**

- TETTO: a) revisione del tetto; b) manto di copertura; c) orditura leggera e/o grossa
- LASTRICO SOLARE: a) rifacimento manto impermeabile; b) revisione scarichi
- GRONDAIE: a) sostituzione canali di gronda; b) sostituzione pluviali
- IMPIANTO IDRICO DI ADDUZIONE E SCARICO: a) rifacimento verticale e orizzontale; b) sostituzione delle tubature; c) rifacimento colonna centrale acqua
- INFISSI: a) sostituzione infissi esterni; b) restauro e decorazione degli infissi
- CORTILE (se di pertinenza della locazione): a) rifacimento della pavimentazione; b) impermeabilizzazione; c) canalizzazione
- PARTI COMUNI: a) rifacimento intonaci; b) tinteggiatura; c) coibentazione e impermeabilizzazione; d) rifacimento intonaci parti comuni (scala, androne ecc.)
- IMPIANTO ELETTRICO: a) rifacimento impianto elettrico parti comuni
- BALCONI: a) restauro balconi; b) verniciatura totale ringhiere; c) sostituzione frontalini e rifacimento pavimentazione
- CALDAIA: (nel caso di non corresponsione di ammortamento) a) sostituzione dell'impianto; b) trasformazione dell'impianto per cambio combustibile; c) aggiornamento tecnologico degli impianti per il contenimento energetico (eccetto quanto imposto per legge)
- ASCENSORE: a) sostituzione dell'impianto; b) sostituzione cabina; c) sostituzione motore; d) lavori di straordinaria manutenzione

- AUTOCLAVE: a) rifacimento impianto; b) sostituzione motore e contenitore a pressione

**B - Manutenzione interna-alloggio**

- PAVIMENTI: a) rifacimento pavimentazione totale; b) rifacimento pavimentazione parziale con il minimo dell'ambiente unitario; c) restauro manto di finitura (sempre con il minimo di un ambiente unitario)

- INFISSI: a) sostituzione totale degli infissi interni e di chiusura; b) restauro completo dell'infisso interno; c) sostituzione o restauro del portoncino di ingresso dell'alloggio

- IMPIANTO ELETTRICO: a) sostituzione o revisione totale

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO: a) sostituzione apparecchi idro-sanitari e termo-sanitari eccetto le quote integrate dal conduttore; b) sostituzione e revisione impianti.

**Nota redazionale** - L'accordo soprariportato rappresenta, a nostro avviso, una tappa importante nella marcia di avvicinamento tra Sindacati inquilini ed Associazioni di amministratori di immobili e di (quanto meno) piccoli proprietari: esso supera i limiti - inattendibili per il loro soverchio favore per gli inquilini - dei precedenti accordi intersindacali (cfr. i testi nel volume "spese accessorie a carico dell'inquilino nelle locazioni", di F. Tamborrino, 2.<sup>a</sup> ed., Pirola editore, Milano). Si può dire che l'accordo sopra riportato è non solo conforme a legge, salvo alcuni particolari non molto rilevanti, ed ha anche il pregio di un esame molto approfondito di tutte le voci di spesa. Può essere quindi utile a tutte le parti in causa (piccoli locatori, amministratori, inquilini) per evitare questioni inutili. E' infatti evidente che sarà ben difficile all'inquilino negare il rimborso di una spesa o l'aumento del canone per opere straordinarie, quando il diritto del locatore è riconosciuto anche da parte sindacale.

Le materia degli oneri accessori e dell'aumento dell'equo canone abitazioni per opere straordinarie (art.23 L.n.392/1978) sono disciplinate dalla legge e non sono quindi materie "disponibili" alla trattativa, salva solo la estremamente improbabile ipotesi che il locatore voglia riservare al conduttore un trattamento più favorevole di quello legale. Senonchè, la legge è reticente ed accordi del genere riportato sono certamente utili per favorire l'applicazione pratica.

Ci resta da rilevare che, in qualche caso (sostituzione funi ascensore, assicurazione r.c., alcune voci di spese amministrative), le parti, evidentemente perplesse o incerte, hanno fissato una ripartizione a metà tra proprietari e conduttori: il che non ci pare da condividere per le funi ascensore, la cui sostituzione rientra nell'ordinaria manutenzione: trattasi di questione risolta dalla Cassazione con sent. n.2864 del 22 ottobre 1960, per cui questa spesa va interamente addebitata ai conduttori.

Altro aspetto dell'accordo che lascia perplessi e che si deve ritenere erroneo è l'accenno alla condizione che gli aumenti di canone per spese straordinarie è ammissibile solo se previsto nel contratto: la legge non detta, infatti, alcuna condizione del genere (cfr. art.23 L.n.392/1978), ma detta la ben diversa condizione che l'aumento del canone è subordinato alla richiesta del locatore. E' più che ovvio che patti del genere non sono - e non potevano essere - inseriti nei vecchi contratti.

IL NUOVO TESTO DEL D. L. N. 392/1978  
69 della legge n. 392 si applica anche alle locazioni -  
ovviamente transitorie, cioè  
in corso al 30 luglio 1978 -

la legittimità è dubbia

La sentenza...  
potrà inevitabilmente alla  
conclusione che in realtà  
non si tratta di indennità di  
avvicinamento, ma di indennità

tempo, errori e conseguenze  
inoltre, grazie ai suggerimenti  
professionisti che da anni vi  
procedono. L. ZICHETTI