

1. Allegato G Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore

(Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti 30 dicembre 2002)

Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge)

AMMINISTRAZIONE

<i>Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile</i>	<i>C</i>
<i>Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali</i>	<i>L</i>

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
<i>Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti</i>	<i>L</i>
<i>Adeguamento alle nuove disposizioni di legge</i>	<i>L</i>
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
<i>Imposte e tasse di impianto</i>	<i>L</i>
<i>Forza motrice</i>	<i>C</i>
<i>Ricarico pressione del serbatoio</i>	<i>C</i>
<i>Ispezioni, collaudi e lettura contatori</i>	<i>C</i>

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C	
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C	

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C	

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti	C	
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C	
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

L10%

C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10%

C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L10%

C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

NOTA ALLA TABELLA

Nelle locazioni abitative convenzionate (cd. a canone concordato), di cui all'art. 2, comma 3, legge n. 431/1998, le parti possono definire l'entità del canone e le altre condizioni contrattuali facendo riferimento a quanto fissato nei decreti attuativi della citata legge e negli appositi Accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative. Anche la materia delle spese resta vincolata a schemi precisi e, soprattutto, non derogabili: in particolare, l'art. 4, decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, stabilisce che «per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G) [ossia la tabella sopra riportata]. Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti [cioè le norme del codice civile e l'art. 9 l. n. 392/78] e agli usi». Il contratto-tipo (allegato A d.m. 30 dicembre 2002) – che deve essere obbligatoriamente utilizzato per tali locazioni – fa espresso rinvio alla Tabella oneri accessori, e, in tema di spese, così stabilisce: «il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consun-

tivo – entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata di canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza, risultante dal consuntivo dell'anno precedente» (art. 4 del contratto). In ogni caso, tanto l'art. 4, d.m. 30 dicembre 2002 quanto la Tabella oneri accessori non possono essere derogati dalle parti: al riguardo l'art. 13, comma 4, l. n. 431/98, dispone che «per i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale». Nel quadro normativo così definito l'ulteriore aggravio del conduttore con spese accessorie non dovute determina un illegittimo incremento del canone di locazione, con le conseguenze previste dall'art. 13, comma 5, l. 431/98, secondo cui «il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi, il conduttore può altresì richiedere: con azione proponibile dinanzi al Pretore (n.d.r. ora Giudice Unico), che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2».

2. Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma – Atti privati al n. C 46286 in data 22.11.1994

CAPO I.

Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio

A) AMMINISTRATIVE

- Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.) (I)
- Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti (50% tra L e C)
- Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni (50% tra L e C)
- Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa del conduttore; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti (C)
- Compenso all'Amministratore del condominio (50% tra L e C)
- Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere (L)
- Tassa per passo carraio (C)

B) ASCENSORE

- Installazione (L)
- Sostituzione integrale dell'impianto (L)
- Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (L)
- Consumi forza motrice e illuminazione (C)
- Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, della parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (C)
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuale (C)
- Adeguamento alle norme legislative (L)
- Manutenzione in abbonamento (C)

- Rinnovo licenza d'esercizio (C)
- Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso (C)

C) AUTOCLAVE

- Installazione e integrale rifacimento (L)
- Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.) (L)
- Consumi forza motrice (C)
- Collaudo, imposte e tasse di impianto (L)
- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti proposti e relative tasse di concessione (C)
- Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso (C)
- Manutenzione in abbonamento (C)
- Ricarica pressione del serbatoio (C)
- Consumo acqua potabile e calda (C)
- Depurazione e decalcificazione (C)

D) CANTINE (Spazi di disimpegno delle)

- Installazione impianto elettrico e suo rifacimento (L)
- Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (C)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (L)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello (C)
- Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua (L)
- Manutenzione della gettoniera (C)
- Servizio di disinfestazione: derattizzazione (C)
- Servizi di disinfestazione: deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia (C)
- Consumi di energia elettrica e acqua (C)
- Tinteggiatura pareti e soffitti (C)
- Pulizia e relativi materiali d'uso (C)

E) COPERTI E LASTRICI

- Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto (L)
- Ripassatura e riparazione del manto di copertura (C)
- Rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione (L)
- Riparazioni delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso (C)
- Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali (L)
- Pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili (C)
- Rifacimento camini (L)
- Pulizia camini (C)
- Installazione parafulmine (L)

F) CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

- Rifacimento delle pavimentazioni (L)
- Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni (C)
- Installazione di apparecchiature automatiche - e non automatiche - per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando (L)
- Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità (C)
- Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione (L)

- Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo (C)
- Installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento (L)
- Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali) e sostituzione del lavello (C)
- Installazione e sostituzione delle segnaletica verticale (L)
- Realizzazione della segnaletica orizzontale (L)
- Manutenzione ordinaria della segnaletica (C)

P) PRE-RACCOLTA RIFIUTI

- Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti (C)
- Contributi previdenziali ed assicurativi addetto (C)
- Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia (C)
- Derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie (C)
- Tassa rifiuti (C)

Q) RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento (L)
- Adeguamento - dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento - alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi od altro (L)
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler (L)
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri) limitatamente al danno accidentale (C)
- Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe (C)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (L)
- Ricerca degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale (C)
- Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali (C)
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua (C)
- Pulizia annuale dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc. (C)
- Riparazione del rivestimento refrattario (C); ricostruzione (L)
- Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista (C)
- Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua (C)
- Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua (C)
- Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiazioni, valvole e manopole (C)
- Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico (C)
- Tassa ASL verifica impianto (C)

R) SCALE ED ATRI

- Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli (l)
- Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano (C)
- Fornitura di guide e zerbini (C)

- Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie, di bacheca portatarghe (L)
- Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe (C)
- Fornitura e montaggio di casellari postali (L)
- Installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc. (L)
- Riparazione di parti dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori (C); sostituzione (L)
- Applicazione targhette nominative personali (C)
- Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi (L)
- Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative (C)
- Sostituzione dei vetri degli infissi (C)
- Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori (L)
- Ricerca degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione (C)
- Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari (L)
- Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione di lampadine e di tubi al neon (C)
- Consumi energia elettrica (C)

S) TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI

- Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.) (L)
- Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso (C)
- Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc. (C)
- Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto (C)

T) VIGILANZA NOTTURNA (C)

CAPO II

Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari

A) IMPIANTO ELETTRICO

- Rifacimento integrale dell'impianto elettrico (L)
- Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico (C)
- Riparazione dell'impianto per cortocircuito (C)
- Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi) (C)
- Sostituzione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (L)
- Riparazione degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e videocitofono (C)

B) IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS

- Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas (L)
- Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina (C)
- Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda (L)

- Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (C)
- Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione (C)
- Sostituzione di sifoni (L)
- Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe") (C)

C) PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

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

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Rifacimenti di pavimenti e di rivestimenti (L)
- Riparazione di pavimenti e di rivestimenti (C)

E) RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA: impianti autonomi

- Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (L)
- Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore) (L)
- Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gigleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. (C)
- Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda (C)
- Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie (C)

F) SERRAMENTI E INFISSI

- Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento (l)
- Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo (C)
- Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco del rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili (C)
- 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) (C)
- Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi (C)
- Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore (C).

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore