

SPESE INQUILINO PROPRIETARIO

La legge 392/78 sull'equo canone, parzialmente abrogata, all'art. 9 dice che, salvo patto contrario, le spese interamente a carico dell'inquilino sono quelle elencate nel primo comma. L'articolo in questione recita "*Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.*"

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi."

Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del D.P.R. n. 633/72.

La frase "salvo patto contrario" di cui all'art. 9 succitato, viene interpretata da una certa giurisprudenza solo a favore del conduttore e ciò in correlazione con la sancita nullità dell'art. 79, legge n. 392/78. Quindi, il patto contrario è legittimo solo se pone a carico del proprietario locatore un maggior numero di spese ripetibili rispetto agli oneri previsti dall'art. 9 sopra citato.

Però la giurisprudenza più recente ha modificato il precedente orientamento e ritiene ammissibile pattuire a carico del conduttore inquilino un elenco di spese ripetibili superiore a quello indicato nel precitato art. 9.