

Chi Paga? Proprietario vs Inquilino

Guida pratica e tabelle Sì/No per dividere
le spese della casa senza litigare.

La Regola d'Oro: Ordinario vs Straordinario



IL PROPRIETARIO

Il bene a lungo termine

- Manutenzione Straordinaria
- Nuove Installazioni
- Sostituzioni Integrali
(es. caldaia nuova, rifacimento tetti)
- Adeguamenti alle Norme di Legge



L'INQUILINO

L'uso quotidiano

- Manutenzione Ordinaria
- Piccole Riparazioni dovute all'uso
(es. guarnizioni, cinghie)
- Consumi (Luce, Acqua, Gas)
- Pulizia e Ispezioni periodiche

Come consultare questo manuale

Nelle prossime slide troverai le **spese più comuni** divise per **categorie**.
La regola è semplice: cerca l'intervento e guarda chi ha il Sì.

Intervento	Proprietario	Inquilino
Esempio di intervento	 Sì	No

 Paga questa figura.	No Esente da questa spesa.
---	-----------------------------------

1. Riscaldamento e Aria Condizionata

Intervento	Proprietario	Inquilino
Installazione o sostituzione integrale di caldaia/bruciatore	✓ Sì	No
Adeguamento degli impianti alle leggi (es. prevenzione incendi)	✓ Sì	No
Pulizia annuale, controllo fumi e messa a riposo stagionale	No	✓ Sì
Piccole riparazioni da uso (valvole, pompe di circolazione, manopole)	No	✓ Sì
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice e acqua	No	✓ Sì

2. Gestione Ascensore

Intervento	Proprietario	Inquilino
Installazione e sostituzione integrale di cabina o motore	✓ Sì	No
Adeguamento alle nuove normative di legge	✓ Sì	No
Manutenzione ordinaria, ispezioni e collaudi periodici	No	✓ Sì
Consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione	No	✓ Sì
Riparazione cabina, pulsantiere e piccole parti meccaniche	No	✓ Sì

3. Dentro l'Appartamento (Muri, Pavimenti, Infissi)

Intervento	Proprietario	Inquilino
Sostituzione integrale di porte, telai finestre e serrande	✓ Sì	No
Rifacimento integrale di pavimenti e rivestimenti	✓ Sì	No
Riparazione corde, cinghie avvolgibili e maniglie	No	✓ Sì
Tinteggiatura pareti e verniciatura (se voluta durante la locazione)	No	✓ Sì
Sostituzione di vetri rotti o rifacimento chiavi smarrite	No	✓ Sì



Nota Bene:
L'inquilino paga le piccole riparazioni causate dall'uso quotidiano. Il proprietario interviene solo quando l'elemento è da sostituire integralmente.

4. Impianti Elettrici e Idraulici

Intervento	Proprietario	Inquilino
Rifacimento totale dell'impianto elettrico o idraulico	✓ Sì	No
Sostituzione di impianti di suoneria, citofono o salvavita	✓ Sì	No
Sostituzione dei sanitari (bagno e cucina)	No	✓ Sì
Riparazione rubinetti e sostituzione di guarnizioni usurate	No	✓ Sì
Sostituzione interruttori, prese, lampadine e tubi al neon	No	✓ Sì
Disotturazione scarichi e spurgo fognature interne	No	✓ Sì

5. Parti Comuni e Tetti

Intervento	Proprietario	Inquilino
Rifacimento tetto, lastrici solari e fognature condominiali	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	No
Sostituzione di grondaie, marmi, corrimano e ringhiere	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	No
Installazione nuovo impianto di illuminazione scale o serrature	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	No
Manutenzione ordinaria tetto (es. pulizia grondaie e camini)	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì

6. Pulizia, Aree Verdi e Rifiuti

Intervento	Proprietario	Inquilino
Acquisto macchinari per pulizia o acquisto bidoni condominiali	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	No
Spese per ditta di pulizia o salario addetto	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì
Manutenzione aree verdi e riparazione attrezzi da giardino	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì
Derattizzazione, disinfestazione e sgombero neve	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì
Tassa Rifiuti (TARI) e acquisto sacchi per la preraccolta	No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì

Le Eccezioni: Le Spese Condivise

Non tutto è bianco o nero. Alcune voci condominiali prevedono una ripartizione percentuale precisa.

Servizio di Portierato (Salario e manutenzione guardiola)

90% Inquilino

10%
Proprietario

Assicurazione dello Stabile

50% Inquilino

50% Proprietario

Compenso all'Amministratore di Condominio

50% Inquilino

50% Proprietario

7. Amministrazione e Tasse

Intervento	Proprietario	Inquilino
Tasse occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	✓ Sì	No
Tasse per occupazione temporanea e tributi strutturali	✓ Sì	No
Tassa per passo carrabile	No	✓ Sì
Spese postali per assemblee straordinarie convocate dall'inquilino	No	✓ Sì
Cancelleria e noleggio sala per assemblee ordinarie	Ripartizione: 50% Proprietario / 50% Inquilino	

L'Albero Decisionale: C'è un guasto imprevisto. Chi paga?

Il problema richiede una sostituzione completa di un impianto vitale o un adeguamento di legge?

Sì

Paga il Proprietario.

No

È un guasto dovuto alla normale usura quotidiana, ai consumi o è una manutenzione periodica?

Sì

Paga l'Inquilino.

No

È un danno accidentale o causato per colpa diretta?

Sì

Paga chi ha causato il danno.

Regole d'Oro per un Affitto Sereno



Comunicazione: Avvisare Sempre

L'inquilino deve sempre comunicare tempestivamente al proprietario la necessità di riparazioni straordinarie prima di procedere autonomamente.



Contratti: Chiarezza Scritta

Per evitare vuoti normativi, inserite nel contratto di locazione il riferimento esplicito alla Tabella ripartizione oneri accessori della Confedilizia (D.M. 30/12/2002).



Buon Senso: Rispetto Reciproco

L'inquilino si impegna a preservare la casa con cura quotidiana; il proprietario garantisce la sicurezza e la piena funzionalità strutturale dell'immobile.