

Affitti. Confedilizia e sindacati siglano la tabella per pagare gli oneri accessori

Proprietari e inquilini, nuova ripartizione spese

Disciplinata le manutenzione delle telecamere di sorveglianza

Saverio Fossati

Proprietari e inquilini, rapporti senza scossoni. O almeno ci si prova. In pieno fermento dopo l'abrogazione della norma anti-nero (si veda l'articolo a fianco), il mondo delle **locazioni** trova un momento di confronto costruttivo con la nuova tabella di ripartizione spese tra locatore e conduttore, siglata ieri tra Confedilizia e tre sindacati dell'inquilinato: Sicut, Sunia e Uniat.

La nuova tabella di fatto recepisce le novità normative e tecnologiche come il cablaggio dei condomini, i sistemi di videosorveglianza e l'installazione di antenne satellitari. Per utilizzarla basta richiamarla espressamente nel contratto di locazione, citando il numero di registrazione (si veda la scheda qui a fianco).

Esiste un problema minore, che è relativo alla tabella di cui all'allegato G al Dm del 30 dicembre 2002: questa era di fatto quasi identica a quella, sempre sottoscritta da Confedilizia e sindacati inquilini, nel 1999. Ma ora si tratterebbe di aggiornare anche quella contenuta nel decreto ministeriale, utilizzata nella grande maggioranza dei rapporti di locazione, che potrebbe essere rinnovata con un intervento normativo del ministero dello Sviluppo.

«Questo strumento dà soluzione - spiega il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fo-

gliani - a una miriade di problematiche di rapporto tra inquilini e proprietari e negli ultimi anni ha ricevuto molti apprezzamenti fino ad essere stata inserita dal ministero dei lavori pubblici come riferimento per gli accordi di affitti agevolati».

Soddisfatti anche i sindacati: l'accordo «permetterà di ridurre i contenziosi - ha spiegato il segretario di Uniat, Augusto Pascucci - e rappresenta un modello di democrazia reale che riguarda decine di milioni di persone visto che secondo l'Istat in Italia ci sono circa 4,5 milioni di contratti di affitto».

Sforza Fogliani ha spiegato poi che alcune voci sono rimaste in sospeso perché ci sono realtà locali differenti e «una specifica norma di chiusura rinvia, per le voci non previste, alle norme di legge e agli usi locali».

A giudizio di Daniele Barbieri, segretario generale del Sunia, «nella particolare fase economica, di notevole difficoltà per le famiglie, che si traduce in notevoli sofferenze anche nei pagamenti delle spese condominiali, serve una rinnovata attenzione, anche alla luce della riforma del condominio, alla trasparenza e alla regolare rendicontazione da parte degli inquilini e riveste notevole importanza la partecipazione all'assemblea condominiale degli inquilini sui servizi a loro attribuiti».

Per Guido Piran, segretario generale del Sicut, «l'accordo raggiunto è importante per la possibile e auspicata riduzione del contenzioso tra inquilini e proprietari e potrà inoltre contribuire a un virtuoso e sistematico contenimento dei costi e dei consumi condominiali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I contenuti della tabella

- 01 | L'INQUILINO**
Gli inquilini devono, in generale, sostenere le spese di tutte le manutenzioni ordinarie e le piccole riparazioni, le spese per il consumo di energia e relative letture, e le ispezioni e collaudi degli impianti (ascensore, autoclave, impianti di illuminazione, videocitofono e videosorveglianza, ricezione televisiva e flussi informativi), la ricarica degli estintori degli impianti antincendio
- 02 | IL PROPRIETARIO**
Sul proprietario gravano invece le spese straordinarie, come l'installazione di nuovi impianti o il loro rifacimento, l'adeguamento alle disposizioni di legge, l'acquisto degli estintori degli impianti antincendio
- 03 | L'ENOVITÀ**
Rispetto alla tabella di 15 anni fa (di fatto recepita nell'allegato G del Dm 30 dicembre 2002) questa è più snella e contiene la voce dedicata alla video sorveglianza. Inoltre, è contenuto un riferimento esplicito alle norme di legge (che dovessero intervenire a livello nazionale o regionale) e agli usi locali, per trovare soluzioni pratiche ed evitare contenzioso
- 04 | LE TASSE**
Il proprietario paga quella del passo carrabile e l'Imu, l'inquilino quella sull'occupazione del suolo

pubblico in caso di lavori condominiali e la tassa rifiuti

05 | IL PORTIERATO
La suddivisione richiama quella della legge 392/78 ora abrogata: tutte le spese sono a carico dell'inquilino al 90% e del proprietario al 10 per cento, tranne il materiale di pulizia (100% all'inquilino) e, in coerenza con le altre divisioni, la manutenzione straordinaria della «guardiola» (100% al proprietario).

06 | LA PULIZIA
Le pratiche per l'assunzione o per il conferimento dell'appalto a un'impresa, l'acquisto e sostituzione di macchinari per la pulizia, bidoni e contenitori spettano al proprietario, tutto il resto (stipendi e altre spese in generale, derattizzazione, sacchi, sgombero della neve) al l'inquilino

07 | COME USARLA
La nuova tabella di ripartizione spese può essere usata, di comune accordo, semplicemente richiamandola nel contratto di locazione con questa formula: «Gli oneri accessori alla locazione di cui al presente contratto vengono ripartiti in base alla tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicut-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma (agenzia Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3)»