

TABELLA ESEMPLIFICATIVA NON ESAUSTIVA PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO USUFRUTTUARIO NUDO PROPRIETARIO INQUILINO

Le tabelle consultabili in questa pagina forniscono indicazioni utili per la ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino nel corso della conduzione di un immobile concesso in locazione (spesso si usano i termini locatore e conduttore). Esistono varie tabelle di ripartizione delle spese condominiali approvate dalle rispettive organizzazioni di categoria (proprietari e inquilini) e tutte forniscono delle indicazioni basate generalmente su principi di equità, sempre in accordo con la normativa vigente. In ogni caso, per essere vincolanti per le parti, le tabelle devono essere recepite e richiamate nei singoli contratti di locazione.

Per le voci non previste dalle tabelle di ripartizione delle spese condominiali si rinvia alle norme di legge e agli usi locali. Per quanto riguarda la partecipazione del conduttore alle spese condominiali, è bene ricordare che essa riguarda i rapporti interni tra proprietario e conduttore, poiché è il proprietario l'unico soggetto ad essere obbligato verso il condominio, nonché l'unica persona contro la quale è possibile agire ex art. 63 disp. att. c.c.

Al titolare del diritto di usufrutto vanno parificati i titolari dei diritti reali d'uso e di abitazione (art. 1026 c.c.). Quanto all'usufruttuario e quindi ai titolari del diritto d'uso e abitazione, è bene ricordare che ai sensi dell'art. 67, ultimo comma, c.c. questo e il nudo proprietario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. In buona sostanza, ferma restando l'imputabilità della spesa in ragione dell'intervento di riferimento, l'amministratore di condominio potrà domandare le somme dovute indistintamente al nudo proprietario ovvero all'usufruttuario.

Legenda: **Proprietario:** P. **Inquilino:** I. **Nudo proprietario:** N.P. **Usufruttuario:** U.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Compenso dell'amministratore	Millesimi di proprietà	P.	U.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Assicurazione dello stabile	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
I.M.U. per le parti comuni soggette all'imposta	Millesimi di proprietà	P.	U.
TOSAP (es. ponteggi o passo carrabile)	Millesimi di proprietà	P.	N.U. se si tratta lavori straordinari, per il resto U. (es. passo carrabile)
Targa con dati amm.re su luogo accesso al condominio	Millesimi di proprietà	P.	U.
Cancelleria, copisteria e postali	Spesa individuale	P. ed I. per quanto di rispettiva competenza	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Costo sala riunioni	Millesimi di proprietà	P. ed I. per quanto di rispettiva competenza	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Aggiornamento anagrafica condominiale	Spesa individuale	P.	P.
Tenuta conto corrente condominiale	Millesimi di proprietà	P.	P.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Richiesta documentazione	Spesa individuale	P. (l'I. ha diritto di ottenere la documentazione dal proprietario ex art. 9 l. n. 392/78)	N.P. e U. per quanto di rispettiva competenza
Innovazione	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Modificazione della destinazione d'uso (ex art. 1117-ter c.c.)	Millesimi di proprietà	I. per spese dovute all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari (es. interventi per sistemare il piano stradale) U. per manutenzione ordinaria (es. rifacimento asfalto)
Manutenzione piscina (se riconosciuta come bene condominiale dal regolamento contrattuale o dagli atti d'acquisto, altrimenti soggetta alla comunione)	Millesimi di proprietà	I. per spese dovute all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari (es. rifacimento impermeabilizzazione vasca, ecc.) U. per manutenzione ordinaria
Manutenzione delle cassette postali che costituiscono un unico blocco	Spesa individuale	I. per interventi dovuti all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari U. per manutenzione ordinaria
Sostituzione delle cassette postali che	Millesimi di proprietà	P.	U.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
costituiscono un unico blocco			
Manutenzione dell'impianto citofonico	Millesimi di proprietà	I. per interventi dovuti all'uso P. per tutto il resto	N.P. per il caso d'interventi straordinari U. per manutenzione ordinaria
Sostituzione dell'impianto citofonico	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Installazione ascensore (innovazione)	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione ascensore	Tabella ex art. 1124 c.c.	I. manutenzione ordinaria P. manutenzione straordinaria	U.
Verifiche periodiche ascensore ex d.p.r. n. 162/99	Tabella ex art. 1124 c.c.	I.	U.
Messa a norma ascensore	Tabella ex art. 1124 c.c.	P.	N.P.
Sostituzione delle funi	Tabella ex art. 1124 c.c.	I. se è dovuta all'uso P. negli altri casi	N.P. se dovuta all'uso U. negli altri casi

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Manutenzione ordinaria del tetto e del lastrico di proprietà ed uso comune (es. rifacimento guaina)	Millesimi di proprietà	I. piccola manutenzione P. tutto il resto	U.
Rifacimento del tetto e del lastrico di proprietà ed uso comune	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Rifacimento del lastrico di proprietà comune ed uso esclusivo	Criteri di cui all'art. 1126 c.c.	P.	U. spese ordinarie N.P. spese straordinarie
Manutenzione ordinaria e straordinaria del sottotetto comune	Millesimi di proprietà	I. piccola manutenzione P. tutto il resto	U.
Manutenzione ordinaria gronde e canali di scolo	Millesimi di proprietà	I.	U.
Sostituzione gronde e canali di scolo	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Luce elettrica per le scale	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Corrente elettrica per autoclave	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Sostituzione lampadine scale	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione ordinaria autoclave	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione straordinaria autoclave (es. sostituzione parti impianto)	Millesimi di proprietà	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi
Pulizia scale	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in alternativa ex art. 1124 c.c. (ultimo criterio non univoco)	I.	U.
Manutenzione e ricostruzione delle scale (es. tinteggiatura, sostituzione)	Tabella ex art. 1124 c.c.	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
passamano, pavimentazione, ecc.)			
Servizio di portierato	Tabella ex 1123, secondo comma, c.c. o in assenza millesimi di proprietà	I. 90% P. 10%	U.
Allacciamento rete fognaria pubblica	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Riparazione impianto idrico e fognante	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Sostituzione braga (raccordo impianto idrico fognante comune con proprietà esclusiva)	Millesimi di proprietà o spesa individuale se si sposa la tesi della natura di bene individuale	P.	N.P.
Spese per servizio acqua e fognatura	Consumi reali, tabella ex art. 1123, secondo comma, c.c. per le così dette dispersioni o in assenza millesimi di proprietà	I.	U.
Installazione impianto TV centralizzato	Millesimi di proprietà	P.	N.P.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Manutenzione ordinaria impianto TV	Millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione straordinaria (es. ricezione segnale digitale e simili)	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Manutenzione pozzetti e sifone	Millesimi di proprietà	I.	U.
Lavori di manutenzione straordinaria (es. rifacimento facciata)	Millesimi di proprietà	P.	U. se la sostituzione dipende da trascuratezza nella manutenzione ordinaria N.P. per tutti i restanti casi
Sito internet condominiale	Millesimi di proprietà	P.	U.
Revisione contabile	Millesimi di proprietà	P.	U.
Liti condominiali in generale	Millesimi di proprietà (escluso il condomino attore o convenuto se la causa è contro un comproprietario)	P.	N.P. se la lite riguarda questioni attinenti manutenzione straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi
Lettera di sollecito di pagamento redatta da un avvocato	Millesimi di proprietà (salvo diversa indicazione)	P.	N.P. se il credito da recuperare riguarda questioni attinenti manutenzione

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
	regolamento contrattuale)		straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi
Ricorso per decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.	Millesimi di proprietà (se necessarie anticipazioni) dopo tutta la somma a carico del moroso	P.	U.
Liti su questioni riguardanti la proprietà	Ipotesi di litisconsorzio necessario (ognuno paga il proprio avvocato o tutti pagano lo stesso avvocato in parti uguali)	P.	N.P.
Tentativo di conciliazione ex art. 71-quater disp. att. c.c.	Millesimi di proprietà	P.	N.P. se la lite riguarda questioni attinenti manutenzione straordinaria e simili U. in tutti gli altri casi
Manutenzione ordinaria impianto riscaldamento	Millesimi di proprietà	I.	U.
Manutenzione ordinaria impianto riscaldamento	Millesimi di proprietà	I.	U.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
Manutenzione straordinaria impianto riscaldamento	Millesimi di proprietà	P.	N.P.
Spese per combustibile	Tabella d'uso riscaldamento (se non vi sono contabilizzatori)	I.	U.
Manutenzione ordinaria pompa sommersa	Millesimi di proprietà dei box	I.	U.
Manutenzione straordinaria pompa sommersa (o di drenaggio)	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	P.	N.P.
Pulizia vano manovra autorimessa	Millesimi di proprietà dei box (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	I.	U.
Sostituzione lampadine vano manovra autorimessa	Millesimi di proprietà (o tabella generale se i box sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)	I.	U.
Certificazione incendi per autorimessa	Millesimi di proprietà (o tabella generale se i box	P.	N.P.

Tipologia di Spesa	Criterio di ripartizione applicabile	Soggetto tenuto a pagare tra proprietario ed inquilino	Soggetto tenuto a pagare in caso di usufrutto
sono conteggiati nei millesimi delle U.I.)			
Redazione, compilazione e presentazione mod. AC	Millesimi di proprietà	P.	U.
Modello 770	Millesimi di proprietà	P.	U.
Altre attività fiscali riguardanti il condominio	Millesimi di proprietà	P.	U.
Attività catastali riguardanti le parti comuni	Millesimi di proprietà	P.	P.N.
Relazioni tecniche, perizie giurate, ecc.	Millesimi di proprietà	P.	N.P. o U. a seconda che si tratti di questione straordinaria o ordinaria