

## ACCORDO

per la suddivisione, fra locatore (proprietario) e conduttore (inquilino), delle spese accessorie negli stabili in Emilia-Romagna (art. 9 Legge 392/1978)

## ACCORDO

per l'applicazione dell'art. 23 della Legge 392/1978

Testo degli Accordi stipulati tra:

**ASPPI** - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari -  
Comitato di Coordinamento ASPPI della Regione Emilia-Romagna

**SUNIA** - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari -  
Comitato Regionale Emilia-Romagna

con la collaborazione dell'

**ANAI** - Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari -  
Regione Emilia-Romagna

e la partecipazione del

**COLLEGIO DEI GEOMETRI** della Provincia di Bologna

## SOMMARIO

✱ **ACCORDO** per la suddivisione, fra locatore (proprietario) e conduttore (inquilino), delle spese accessorie negli stabili in Emilia-Romagna (art. 9 L. 392/1978)

### CAPO I° Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio

art. 1 — Amministrative . . . . .	Pag. 6
art. 2 — Ascensore . . . . .	" 6
art. 3 — Autoclave . . . . .	" 7
art. 4 — Cantine (spazi di disimpegno delle ...) . . . . .	" 7
art. 5 — Coperti e lastrici . . . . .	" 8
art. 6 — Corsie e rampe autorimesse . . . . .	" 8
art. 7 — Cortili e giardini . . . . .	" 9
art. 8 — Fognature e scarichi . . . . .	" 10
art. 9 — Impianto centralizzato TV . . . . .	" 11
art. 10 — Pareti esterne . . . . .	" 11
art. 11 — Portineria . . . . .	" 11
art. 12 — Pulizie . . . . .	" 12
art. 13 — Riscaldamento, produzione acqua calda e condizionamento . . . . .	" 12
art. 14 — Scale ed atri . . . . .	" 13
art. 15 — Trattamento delle acque potabili . . . . .	" 14

### CAPO II° Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari

art. 16 — Impianto elettrico . . . . .	" 15
art. 17 — Impianto idrico-sanitario-gas . . . . .	" 15
art. 18 — Pareti e soffitti . . . . .	" 16
art. 19 — Pavimenti e rivestimenti . . . . .	" 16
art. 20 — Riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda: impianti autonomi . . . . .	" 16
art. 21 — Serramenti ed infissi . . . . .	" 17

✱ **ACCORDO** per l'applicazione dell'art. 23 della Legge 392/1978 . . . . . " 18

### IN APPENDICE:

— Accordo nazionale FISPP-UPPI, SUNIA, ANAI su orario di convocazione delle assemblee condominiali . . . . .	" 20
— Fac-simile di avviso per convocazione di assemblea . . . . .	" 21
— Norme di legge: artt. 9-10-20-23-25 Legge 392/1978 . . . . .	" 22

## P R E M E S S A

La Segreteria del Comitato di Coordinamento delle ASPPI della Regione Emilia-Romagna, il Comitato Regionale Emilia-Romagna del SUNIA, con la collaborazione dell'ANAI e la partecipazione del Collegio dei Geometri, al termine di una serie di incontri, tesi alla revisione dell'Accordo per la « **suddivisione, fra locatore ed inquilino, delle spese accessorie negli stabili in Emilia-Romagna** », stipulato in Bologna il 27 febbraio 1976, e con riferimento alla nuova normativa prevista dalla Legge 27-7-1978 n. 392 e con particolare riferimento all'art. 9,

hanno stipulato

— in uno spirito conciliativo volto a rimuovere le numerose controversie sul riparto di tali spese — un nuovo Accordo che, colmando per quanto possibile le lacune e le insufficienze delle leggi in materia, offre un dettagliato elenco, per una corretta ripartizione delle spese a carico di ciascuna delle parti in causa.

Gli articoli 1576 e 1609 del C.C. stabiliscono genericamente che sono a carico dell'inquilino le spese necessarie alla piccola manutenzione. L'interpretazione dottrinale e giurisprudenziale di tale definizione non ha trovato una sufficiente risposta al problema, provocando notevole litigiosità, dovuta ai contrastanti interessi degli inquilini e dei proprietari.

L'Accordo che segue — e che pertanto sostituisce il precedente — fornisce su due distinti capitoli (parti comuni dell'edificio; singola unità immobiliare) una articolazione molto vasta che, pur non comprendendo, probabilmente, tutti gli elementi strumentali della complessa produzione tecnica dei servizi moderni, mette a disposizione dell'inquilino e del proprietario un analitico riferimento entro il quale non sembra difficile identificare, per analogia, le eventuali carenze della regolamentazione qui prevista.

Resta da aggiungere e precisare che nel testo accluso, allorché si fa riferimento ad eventuali miglioramenti ed addizioni da parte dell'inquilino, se preventivamente autorizzati dal proprietario, gli stessi, al cessare della locazione, restano acquisiti all'immobile senza corrispettivo, escludendone la rimozione a spese e carico dell'inquilino.

Si precisa altresì che, nella ipotesi di abitazioni di edifici in condominio, il rapporto economico è regolato unicamente fra proprietario ed inquilino, essendo escluso l'intervento dell'Amministratore del Condominio.

Viene costituita inoltre una Commissione paritetica regionale — da articolare su scala provinciale — fra le Organizzazioni firmatarie ASPPI e SUNIA (con l'apporto tecnico dell'ANAI) allo scopo di dirimere in via bonaria, con il consenso delle parti, il contenzioso insorto od insorgente fra i proprietari e gli

inquilini in riferimento alla applicazione ed interpretazione del presente Accordo.

Le Organizzazioni firmatarie, consapevoli che i buoni rapporti fra inquilino e proprietario non sono limitati ad una pur precisa e dettagliata ripartizione degli oneri accessori — rilevano fra questi rapporti le implicazioni dell'art. 23 della Legge 392/1978 e la opportunità di redigere uno schema tipo di contratto di locazione sia per uso abitativo che per uso diverso — ritengono di aver dato un ulteriore contributo alla instaurazione ed al mantenimento di corrette relazioni fra inquilini e proprietari e si impegnano — impegnando nel contempo le rispettive Organizzazioni provinciali del territorio dell'Emilia-Romagna — ad una applicazione rigorosa di quanto concordato, mentre promuoveranno iniziative per l'inserimento del presente Accordo fra

gli USI e le CONSUETUDINI LOCALI.

Bologna, 5-6-1980

## ACCORDO PER LA SUDDIVISIONE, FRA LOCATORE (PROPRIETARIO) E CONDUTTORE (INQUILINO), DELLE SPESE ACCESSORIE NEGLI STABILI IN EMILIA-ROMAGNA

Le Organizzazioni ASPPI e SUNIA, con la collaborazione dell'ANAI e la partecipazione del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna

il giorno 5-6-1980,

Visto l'Accordo del 27-2-1976 fra APPPC di Bologna, SUNIA e ANAI regionali;

Visto l'art. 9 della Legge 27-7-1978, n. 392,

HANNO STIPULATO IL SEGUENTE ACCORDO

— CAPO I° —

**Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio**

**a carico del locatore**

**a carico del conduttore**

**ART. 1 - AMMINISTRATIVE**

- |   |  |
|---|--|
| 1/a) Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.). |  |
| 2/a) Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti.  |  |
| 3/a) Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala per riunioni.  | 3/b) Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti. |
| 4/a) Compenso all'Amministratore del condominio.  |  |
| 5/a) Compenso a tecnici per « bilanciamento » dell'impianto termico.  |  |
| 6/a) Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere.  | 6/b) Tassa per passo carraio.  |

**ART. 2 - ASCENSORE**

- |  |   |
|--|---|
| 1/a) Installazione.  |   |
| 2/a) Sostituzione integrale dell'impianto.   |   |
| 3/a) Manutenzione straordinaria: sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche; sostituzione delle funi con onere da accollare al conduttore nella misura del 50%. | 3/b) Sostituzione delle funi con onere da accollare al locatore nella misura del 50%. |
|  | 4/b) Manutenzione in abbonamento.   |
|  | 5/b) Consumi forza motrice e illuminazione.   |

**a carico del locatore**

**a carico del conduttore**

- |  |   |
|--|---|
|  | 6/b) Riparazione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, della stuoia, ecc. |
|  | 7/b) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'ENPI o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali.                           |

**ART. 3 - AUTOCLAVE**

- |   |   |
|---|---|
| 1/a) Installazione e integrale rifacimento.   |   |
| 2/a) Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.). | 2/b) Riparazione e sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.). |
|   | 3/b) Consumi forza motrice.   |
|   | 4/b) Ricarica pressione serbatoio.  |
| 5/a) Collaudo, imposte e tasse di impianto.   | 5/b) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.       |

**ART. 4 - CANTINE (Spazi di disimpegno delle .....)**

- |  |   |
|--|---|
| 1/a) Installazione impianto elettrico e suo rifacimento.                   | 1/b) Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.  |
| 2/a) Installazione impianto idrico e suo — anche parziale — rifacimento.   | 2/b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.); sostituzione lavello per negligenza o colpa. |
| 3/a) Installazione e sostituzione di gettoniera per erogazione dell'acqua. | 3/b) Manutenzione della gettoniera.   |

a carico del locatore	a carico del conduttore
4/a) Servizio di disinfestazione: — derattizzazione.	4/b) Servizi di disinfestazione: — deblattizzazione; — disinfezione dei bidoni dell'immondizia.
	5/b) Consumi di energia elettrica e acqua.
6/a) Tinteggiatura pareti e soffitti.	6/b) Pulizia e relativi materiali d'uso.

## ART. 5 - COPERTI E LASTRICI

1/a) Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto.	
2/a) Ripassatura del manto di copertura.	
3/a) Rifacimento — nei lastrici solari — del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione.	3/b) Piccole riparazioni, per negligenza o colpa, delle pavimentazioni, qualora il conduttore ne abbia il diritto d'uso.
4/a) Sostituzione e verniciatura grondaie, converse, bandinelle, paraneve è pluviali.	4/b) Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili.
5/a) Rifacimento camini.	5/b) Pulizia camini.
6/a) Installazione parafulmine	

## ART. 6 - CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE

1/a) Rifacimento e manutenzione delle pavimentazioni.	1/b) Riparazione delle pavimentazioni per negligenza o colpa.
2/a) Installazione di apparecchiature automatiche — e non automatiche — per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando.	2/b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.
3/a) Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione.	3/b) Sostituzione di lampadine; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo.

a carico del locatore	a carico del conduttore
4/a) Installazione impianto idrico e suo — anche parziale — rifacimento.	4/b) Riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali e sostituzione del lavello per negligenza o colpa.
5/a) Installazione e sostituzione della segnaletica verticale. Esecuzione della segnaletica orizzontale.	5/b) Manutenzione ordinaria della segnaletica.
6/a) Sostituzione e verniciatura di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.).	6/b) Piccole riparazioni degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.).
7/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo.	7/b) Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
	8/b) Consumi di energia elettrica e acqua, compreso il canone, per i consumi di elevata intensità.
	9/b) Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso.
	10/b) Sgombero neve; acquisto e spandimento sale.

## ART. 7 - CORTILI E GIARDINI

1/a) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli e verniciatura relativa; costruzione dei passi carrabili.	1/b) Riparazione dei cancelli.
2/a) Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche — e non automatiche — per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando.	2/b) Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando.
3/a) Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura.	
4/a) Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria.	4/b) Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria.

**a carico del locatore****a carico del conduttore**

- |  |   |
|--|---|
| 5/a) Esecuzione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto.   | 5/b) Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso.                                 |
| 6/a) Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi.  | 6/b) Manutenzione del manto erboso e della floricoltura.  |
| 7/a) Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi.   | 7/b) Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso.                            |
|  | 8/b) Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, inaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua. |
| 9/a) Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.). | 9/b) Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative.   |
| 10/a) Installazione impianto di illuminazione.   | 10/b) Riparazione impianto di illuminazione; sostituzione lampadine; consumi di energia elettrica.  |
|  | 11/b) Pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve; compreso i relativi materiali d'uso.   |

**ART. 8 - FOGNATURE E SCARICHI**

- |   |  |
|---|--|
| 1/a) Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone. | 1/b) Disotturazione delle condutture della rete fognante e del sifone, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione. |
| 2/a) Rifacimento e riparazione delle colonne montanti.  | 2/b) Riparazione e disotturazione delle colonne montanti per negligenza di uso o colpa.  |
| 3/a) Rifacimento e riparazione della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone.                    | 3/b) Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone.   |

**a carico del locatore****a carico del conduttore**

- |  |   |
|--|---|
|  | 4/b) Spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche.  |
| 5/a) Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa. | 5/b) Riparazione e sostituzione di parti avariate dell'impianto di sollevamento in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.). |

**ART. 9 - IMPIANTO CENTRALIZZATO TV**

- |   |  |
|---|--|
| 1/a) Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri. | 1/b) Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri. |
|   | 2/b) Integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali.       |
| 3/a) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori, per vetustà.  | 3/b) Sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione.                |

**ART. 10 - PARETI ESTERNE**

- 1/a) Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, delle tinteggiature, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale.

**ART. 11 - PORTINERIA**

- |  |  |
|--|--|
| 1/a) Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi: — in ragione del 10% (art. 9 della Legge 392/1978). | 1/b) Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi: — in ragione del 90% (art. 9 della Legge 392/1978). |
|--|--|

a carico del locatore

a carico del conduttore

## ART. 12 - PULIZIE

- |   |   |
|---|---|
| 1/a) Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.). | 1/b) Riparazione attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.).  |
|   | 2/b) Retribuzione del personale addetto alle pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio, ivi compresi i contributi previdenziali ed assicurativi. |
|   | 3/b) Materiali e detersivi per le pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio.   |

## ART. 13 - RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

- |   |  |
|---|--|
| 1/a) Installazione e sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento.   |  |
| 2/a) 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.                    |  |
| 3/a) Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterna e boiler.  |  |
| 4/a) Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri); avvolgimento elettrico pompe con accollo in misura del 50%. | 4/b) Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature: valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri; avvolgimento elettrico pompe con accollo in misura del 50%. |

a carico del locatore

a carico del conduttore

- |  |   |
|--|---|
| 5/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori. | 5/b) Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale. |
|  | 6/b) Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali.   |
|  | 7/b) Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua.  |
| 8/a) Rifacimento del forno con materiale refrattario.  | 8/b) Pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature.  |

## ART. 14 - SCALE ED ATRI

- |  |   |
|--|---|
| 1/a) Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli.   |   |
| 2/a) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano.                                  |   |
| 3/a) Fornitura di guide e zerbini.   | 3/b) Sostituzione di guide e zerbini.   |
| 4/a) Fornitura, sostituzione e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe. | 4/b) Riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe. |
| 5/a) Fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali.   | 5/b) Riparazione e manutenzione di casellari postali.   |

**a carico del locatore**

6/a) Installazione e sostituzione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.

8/a) Installazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi.

10/a) Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori.

11/a) Installazione e sostituzione di portalampane, plafoniere e lampadari.

**a carico del conduttore**

6/b) Riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori.

7/b) Applicazione targhette nominative personali.

8/b) Riparazione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative.

9/b) Sostituzione dei vetri degli infissi per negligenza o colpa.

10/b) Ricarica degli estintori; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.

11/b) Riparazione di portalampane, plafoniere; sostituzione di lampadine e di tubi al neon.

12/b) Consumi energia elettrica.

**ART. 15 - TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI**

1/a) Installazione e sostituzione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.).

1/b) Riparazione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza dell'uso.

2/b) Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.

3/b) Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto.

**— CAPO II° —**

**Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari**

**ART. 16 - IMPIANTO ELETTRICO**

**a carico del locatore**

1/a) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico.

2/a) Riparazione straordinaria dell'impianto elettrico.

4/a) Sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.

**a carico del conduttore**

2/b) Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito dovuto a negligenza o colpa.

3/b) Sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi).

4/b) Riparazione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.

**ART. 17 - IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - GAS**

1/a) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas.

2/b) Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per negligenza d'uso o colpa.

3/a) Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.

3/b) Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa.

4/a) Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua) per vetustà.

4/b) Riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa.

5/b) Sostituzione di sifoni solo se dovuta a negligenza o colpa.

a carico del locatore

a carico del conduttore

- 6/b) Disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti (« braghe ») solo in caso di negligenza d'uso o colpa, ivi comprese le relative riparazioni connesse.

ART. 18 - PARETI E SOFFITTI (intonaci, tinte, vernici, parati, ecc.)

- |  |   |
|--|---|
| 1/a) Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati. | 1/b) Rifacimento di intonaci se dovuto a negligenza d'uso o colpa.  |
|  | 2/b) Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione. |
|  | 3/b) Montaggio di carta da parati o materiali similari se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.        |

ART. 19 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- |   |  |
|---|--|
| 1/a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti.          |  |
| 2/a) Riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetustà. | 2/b) Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per negligenza di uso o colpa. |

ART. 20 - RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE D'ACQUA CALDA: impianti autonomi

- 1/a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda.

a carico del locatore

a carico del conduttore

- |  |  |
|--|--|
| 2/a) Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore).   | 2/b) Riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione d'acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gigleurs, sfianto elementi riscaldanti, ecc. |
| 3/a) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dall'inizio sino al 4° anno (art. 1 L. 392/1978) o 6° anno (art. 27 L. 392/1978) di locazione.<br>Dopo tali termini, sia le spese di sostituzione che di riparazione, sono ripartite in parti uguali con il conduttore. | 3/b) Sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dopo il 4° anno (art. 1 L. 392/1978) o il 6° anno (art. 27 L. 392/1978) di locazione in parti uguali col locatore.  |
|  | 4/b) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.  |

ART. 21 - SERRAMENTI E INFISSI

- |  |   |
|--|---|
| 1/a) Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento.  |   |
| 2/a) Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, gangi, rullo.  | 2/b) Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili.  |
| 3/a) 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) per vetustà. | 3/b) 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) per negligenza d'uso o colpa. |
| 4/a) Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti dei balconi.  | 4/b) Verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre, se voluta dal conduttore.  |

## ACCORDO PER LA APPLICAZIONE DELL'ART. 23 LEGGE 27-7-1978 N. 392

### Premessa

Indipendentemente dalle autonome valutazioni generali sulla Legge 27-7-1978, n. 392 proprie a ciascuna Organizzazione firmataria del presente Accordo, l'ASPPI, il SUNIA, operando con gli stessi intenti, volti alla migliore oggettiva definizione della normativa, che hanno condotto alla ratifica dell'Accordo per la «Suddivisione», fra locatore (proprietario) e conduttore (inquilino), delle spese accessorie negli stabili in Emilia-Romagna» sottoscritto il 5 giugno 1980, hanno raggiunto una intesa con la collaborazione dell'ANAI e la partecipazione del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna, per l'applicazione dell'art. 23 Legge 392/1978.

La sfera ed i limiti di tale Accordo attengono la corresponsione — non superiore all'interesse legale sul capitale investito (attualmente 5%), previa richiesta al conduttore così come previsto dal 2° comma del citato articolo e, naturalmente, sulla base della documentazione di spesa — per oneri sostenuti dalle proprietà al fine di eseguire «sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità» e, quindi, di reciproca utilità.

Si riconosce che gli interventi di cui al presente Accordo non prevedono l'applicazione dell'art. 23 se determinati da difetti di costruzione, da calamità naturali o da danni accidentali non dovuti a negligenza o colpa del conduttore, oppure risarcibili da terzi al locatore o per abbellimenti o innovazioni non necessari o eccedenti il ripristino dello stato d'uso e/o la conservazione dell'immobile.

Viene confermato infine che l'applicazione dell'art. 23 non modifica la «vetustà» (artt. 20 e 25). L'art. 23 non si applica, inoltre, per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della legge stessa per le quali resta vigente la normativa precedente.

Tutto ciò premesso,

le Organizzazioni sindacali firmatarie, con la convinzione di avere ulteriormente contribuito alla corretta definizione dei rapporti fra proprietari ed inquilini, hanno stipulato il presente Accordo:

### SI APPLICA L'ART. 23 LEGGE 392/1978 PER I SEGUENTI INTERVENTI:

1. Rifacimento o riparazione completa delle coperture piane o a tetto o del sistema di raccolta e di smistamento delle acque piovane.

2. Sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento: sia impianto centralizzato per l'intero immobile, sia impianto per la singola unità immobiliare.
3. Sostituzione di caldaia nell'impianto centralizzato di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento.
4. Rifacimento o riparazione di rilevante entità del sistema fognante fino al collettore stradale.
5. Sostituzione integrale dell'impianto di ascensore.
6. Restauro integrale delle facciate: rifacimento di intonaci, delle tinteggiature, dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline, ecc, quando l'intervento si renda necessario per evitare maggiori danni.
7. Sostituzione di serramenti esterni quando siano inefficaci a proteggere l'alloggio dalle infiltrazioni di agenti atmosferici.
8. Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti nell'appartamento, quando detti interventi risultino improrogabili per motivi di agibilità.
9. Rifacimento integrale delle pavimentazioni delle corsie e delle rampe delle autorimesse comuni, quando detto intervento risulti improrogabile per motivi di agibilità.
10. Ricostruzione della struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli quando detti interventi risultino improrogabili per motivi di agibilità.
11. Rifacimento integrale dell'impianto elettrico all'interno dell'unità immobiliare.
12. Rifacimento integrale degli impianti: idrico, sanitario e gas all'interno dell'unità immobiliare.

### Nota finale

- A) Le Organizzazioni firmatarie del presente Accordo, considerato l'interesse comune, reputano opportuno consigliare il raggiungimento, nei singoli immobili, di un preventivo accordo fra le parti sui progetti relativi a:
- a) Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento per conseguire il contenimento dei consumi energetici nel rispetto delle norme vigenti;

- b) Trasformazione dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento per l'impiego di un diverso tipo di combustibile;
- c) Installazione dell'impianto del gas fino ai punti di utilizzazione all'interno dell'unità immobiliare;

ciò allo scopo

di favorire od assicurare la realizzazione degli interventi e delle finalità sopra indicati

Le parti pertanto si consulteranno al fine di raggiungere un eventuale accordo in ordine alla ripartizione degli oneri di cui trattasi.

B) Le Organizzazioni firmatarie, nelle controversie che avessero ad insorgere fra i propri aderenti in sede di applicazione del presente Accordo si impegnano di suggerire e raccomandare alle parti in causa — prima di adire le vie legali — di sottoporre la vertenza alla Commissione paritetica di cui all'Accordo per la « Suddivisione delle spese accessorie » (vedi Premessa a pag. 4, 6° cpv.) da articolarsi su scala provinciale.

C) La presente intesa è relativa alla normativa e alla situazione in atto. Dalla pratica attuazione dell'Accordo le Organizzazioni firmatarie trarranno le ragioni per una successiva verifica.

Bologna 20-10-1980

#### ❖ ACCORDO NAZIONALE FISPP/UPPI - SUNIA - ANAI sull'orario di convocazione delle Assemblee Condominiali.

Le Organizzazioni firmatarie,

Visto il Verbale di Accordo sottoscritto a Roma il 15-10-1976 fra i Presidenti  
della FISPP - UPPI  
del SUNIA  
dell'ANAI

dichiarano di condividere le premesse e le finalità, per cui tenuto conto delle esigenze stagionali e climatiche, provinciali e zonali, del territorio della Regione Emilia-Romagna,

#### CONVENGONO

che l'orario di convocazione delle Assemblee condominiali sia fissato non oltre le ore 18,30 dei giorni feriali.

#### FAC-SIMILE di avviso per convocazione di assemblea per fabbricato non in condominio

Fabbricato di

Bologna,

Via .....

Pregg.mi Signori Conduttori  
LORO SEDI

#### Avviso di convocazione di Assemblea dei conduttori.

La presente per comunicare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 4° della Legge 27-7-1978 n. 392, che è indetta l'Assemblea dei conduttori dell'indicato fabbricato:

— in prima convocazione, il giorno ....., alle ore .....  
presso .....

— in seconda convocazione, il giorno ....., alle ore .....  
presso .....

per deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....

LA PROPRIETÀ (\*)

#### DELEGA

Il sottoscritto ..... delega a rappresentarlo nell'Assemblea dei conduttori del fabbricato di Via .....  
n. .... del giorno ..... il Signor .....  
conferendogli i più ampi poteri e dando l'operato per rato e valido.

data .....

(firma leggibile)

(\*) A norma dell'art. 10, 4° c., la convocazione può avvenire anche per iniziativa di almeno 3 (tre) conduttori.

## LEGGE 27-7-1978, N. 392

### Art. 9.

#### (Oneri accessori)

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%, 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.

### Art. 10

#### (Partecipazione del conduttore all'Assemblea dei Condomini)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

### Art. 20.

#### (Vetustà)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1% per i successivi quindici anni;

b) 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

### Art. 23.

#### (Riparazioni straordinarie)

Quando si eseguono sull'immobile importanti ed improrogabili opere neces-

sarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è abidito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti.

### Art. 25.

#### (Adeguamento del canone)

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

---

#### ASPPI

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
p/ la Segreteria del Comitato di Coordinamento ASPPI  
della Regione Emilia-Romagna  
F.to dr. Armando Ferranti

---

#### SUNIA

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari  
Il Segretario Regionale Emilia-Romagna  
F.to Socrate Minezzi

---

#### ANAI

Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari  
Il Presidente Regionale  
F.to geom. Renato Samoggia

---

#### COLLEGIO DEI GEOMETRI della Provincia di Bologna

Il Presidente  
F.to geom. Luciano Bassi

---