

L'art. 1576 c.c. prevede, come criterio generale, che il locatore (proprietario) deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore (inquilino).

La maggior parte delle spese ordinarie sono quindi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La L. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede più specificamente che 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. Quando si eseguano 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, il locatore può chiedere al conduttore che il canone 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.

La tabella che segue specifica nel dettaglio la ripartizione tra locatore e conduttore di alcune delle spese più comuni (quanto non espressamente specificato sarà a carico del Proprietario).

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI	
Amministrazione	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	CONDUTTORE
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	LOCATORE
Ascensore	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	CONDUTTORE
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	LOCATORE
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	LOCATORE
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	CONDUTTORE
Ispezioni e collaudi	CONDUTTORE
Autoclave	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	LOCATORE
Manutenzione ordinaria	CONDUTTORE
Imposte e tasse di impianto	LOCATORE
Forza motrice	CONDUTTORE
Ricarico pressione del serbatoio	CONDUTTORE
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	CONDUTTORE
Impianti di illuminazione, videocitofono e altri impianti speciali	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	LOCATORE

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	CONDUTTORE
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	LOCATORE
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	CONDUTTORE
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	LOCATORE
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	CONDUTTORE
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	LOCATORE
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	CONDUTTORE
Impianti di riscladamento, condizionamento, produzione acqua calda, addolcimento	
Installazione e sostituzione degli impianti	LOCATORE
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	LOCATORE
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	CONDUTTORE
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	CONDUTTORE
Lettura dei contatori	CONDUTTORE
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	CONDUTTORE
Impianti sportivi	
Installazione e manutenzione straordinaria	LOCATORE
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	CONDUTTORE
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	CONDUTTORE
Impianto antincendio	
Installazione e sostituzione dell'impianto	LOCATORE
Acquisti degli estintori	LOCATORE
Manutenzione ordinaria	CONDUTTORE
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	CONDUTTORE
Impianto televisivo	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	LOCATORE
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	CONDUTTORE
Parti comuni	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	LOCATORE
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	CONDUTTORE
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	LOCATORE
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	CONDUTTORE
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	LOCATORE
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	CONDUTTORE
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	LOCATORE
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	CONDUTTORE
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	CONDUTTORE
Installazione e sostituzione di serrature	LOCATORE

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	CONDUTTORE
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	LOCATORE
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	CONDUTTORE
Parti interne all'appartamento locato	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	LOCATORE
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	CONDUTTORE
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	CONDUTTORE
Rifacimento di chiavi e serrature	CONDUTTORE
Tinteggiatura di pareti	CONDUTTORE
Sostituzione di vetri	CONDUTTORE
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	CONDUTTORE
Verniciatura di opere in legno e metallo	CONDUTTORE
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	LOCATORE
Portierato	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	LOC. 10% COND. 90%
Materiale per le pulizie	CONDUTTORE
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	LOC. 10% COND. 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	LOC. 10% COND. 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	LOCATORE
Pulizia	
Spese per l'assunzione dell'addetto	LOCATORE
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	CONDUTTORE
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	LOCATORE
Spese per le pulizie appaltate a ditta	CONDUTTORE
Materiale per le pulizie	CONDUTTORE
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	LOCATORE
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	CONDUTTORE
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	CONDUTTORE
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	CONDUTTORE
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	CONDUTTORE
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	LOCATORE
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	CONDUTTORE
Sgombero neve, compresi i materiali d'uso	CONDUTTORE