



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Chi paga lo spurgo della fogna?

Autore: Redazione | 05/08/2021



Quando si stipula un contratto di affitto occorre disciplinare il riparto delle spese tra proprietario e conduttore, altrimenti si applicano le norme di legge.

Hai preso una casa in affitto da poche settimane. Hai notato da subito che qualcosa nel sistema di scarico non andava e, infatti, si è otturato il bagno. Hai dovuto chiamare un'azienda specializzata nello spurgo delle fogne e il conto è

abbastanza salato. **Chi paga lo spurgo della fogna?** Puoi chiedere al proprietario di farsi carico di questa spesa?

Una delle questioni più dibattute nell'ambito del contratto di affitto è la ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore. Durante il rapporto locatizio, infatti, capita spesso di dover affrontare piccole o grandi spese di manutenzione e, ogni volta, torna la stessa domanda: chi paga? I casi pratici che possono presentarsi sono molti. Ad esempio, **chi paga lo spurgo della fogna?** Su questo specifico tema, è la legge a prevedere che questo costo è a carico dell'inquilino ma in sede di stipula del contratto è possibile disciplinare diversamente il riparto di questi oneri. Vediamo come.

Cos'è il contratto di affitto?

Il **contratto di affitto [1]** è un accordo in base al quale il proprietario concede un bene in uso ad un altro soggetto e, in cambio, riceve il pagamento di un **canone di locazione** mensile. Il contratto di affitto, che il Codice civile definisce contratto di locazione, è molto diffuso nella nostra società. Chiunque ha bisogno di una casa in cui vivere o di un box in cui riporre la propria auto ricorre, infatti, a questo contratto.

Chi paga le spese di manutenzione nel contratto di affitto?

Se hai preso una **casa in affitto** e vuoi sapere **chi deve pagare le spese di manutenzione** che possono essere, di volta in volta, necessarie devi sapere che la legge **[2]** fissa un criterio generale in base al quale il proprietario deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccetto quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

In realtà, in base alle pronunce dei giudici, le **spese di piccola manutenzione** a carico dell'inquilino sono tutt'altro che marginali. Ad esempio, se si rompono i rubinetti dell'acqua o del gas a causa dell'uso, la relativa spesa di riparazione è a carico del conduttore. Lo stesso vale per le spese relative alla caldaia, come la manutenzione, il controllo annuale dei fumi, etc.

Il criterio fissato dalla legge è molto generico e si presta ad interpretazioni diverse.

Per questo, se vuoi avere un'idea delle piccole spese di manutenzione che sono a carico dell'inquilino, puoi consultare la **tabella di riparto delle spese proprietario/conduttore** redatta il 30 aprile 2014 da Confedilizia e i sindacati degli inquilini Sunia-Sicet-Uniat che è stata, sostanzialmente, recepita dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con decreto del 16 gennaio 2017.

Chi paga lo spurgo della fogna?

Per quanto riguarda le **spese di spurgo della fogna**, la legge sulle locazioni abitative **[3]** prevede espressamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le **spese relative allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine**.

Se sei un inquilino e hai dovuto sostenere la spesa per lo spurgo del bagno non puoi chiedere il rimborso al proprietario perché la legge, in questo caso, prevede espressamente a chi compete sostenere questo onere.

Spurgo della fogna: in quali casi paga il proprietario?

Non è sempre detto, tuttavia, che l'inquilino debba farsi carico del costo relativo allo spurgo delle fogne. Innanzitutto, si potrebbe cercare di porre questo esborso a carico del proprietario se la problematica della fogna deriva da **problemi strutturali dell'impianto** che non sono legati al suo uso. In questo caso, la spesa sarebbe a carico del proprietario perché riguarda un elemento strutturale.

Inoltre, come abbiamo visto, la legge afferma che lo spurgo dei pozzi neri è a carico del conduttore salvo patto contrario. Ciò significa che le parti possono sempre accordarsi per porre queste spese a carico del proprietario. In particolare, se stai per **prendere una casa in affitto**, devi prestare attenzione alla stesura del contratto di locazione. Proprio nel testo dell'accordo, infatti, dovresti cercare di inserire una clausola che prevede l'obbligo del proprietario di farsi carico delle spese di spurgo delle fogne.

Note

[1] Art. 1571 cod. civ. **[2]** Art. 1576 cod. civ. **[3]** Art. 9, L. 392/78.