

Spese accessorie: La resa dei conti

A partire dalla fine di giugno la maggior parte degli inquilini riceve il conteggio delle spese accessorie e di riscaldamento. Purtroppo detti conteggi non sempre vengono effettuati correttamente, per cui controllare è d'uopo. Gli inquilini spesso non sanno che hanno il diritto di richiedere al proprietario i giustificativi che stanno alla base dei conteggi e che in caso di abusi possono farsi restituire il non dovuto.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Si paga solo ciò che sta nel contratto

Spesso i proprietari introducono in sordina nuove spese accessorie per esempio per la manutenzione del giardino, la pulizia delle scale, le acque di scarico, ecc. Ciò non è consentito dalla legge. I proprietari possono pretendere il pagamento solo delle spese accessorie descritte concretamente nel contratto. In caso contrario esse sono incluse nella pigione.

Se il proprietario decide di conteggiare separatamente delle prestazioni che in precedenza erano comprese nell'affitto netto, deve ridurre quest'ultimo di una somma corrispondente. In caso contrario si tratterebbe di aumento *illecito* della pigione.

L'introduzione di nuove spese accessorie costituisce un cambiamento del contratto d'affitto e può quindi venire effettuata solo se vengono rispettate certe formalità. Il cambiamento è valido solo se notificato su formulario ufficiale. Questo deve esporre chiaramente quali spese verranno in futuro rimosse separatamente e il perché del cambiamento. Questo inoltre può aver luogo solo a partire dalla prossima scadenza (in tedesco: "Kündigungstermin") prevista dal contratto e deve essere notificata all'inquilino al più tardi 10 giorni prima dell'inizio del termine di preavviso (in tedesco: "Kündigungsfrist"), per gli appartamenti della durata minima di tre mesi.

Possono essere pretese a torto anche delle spese accessorie previste dal contratto di locazione. Ciò è il caso quando l'ammontare riscosso dal proprietario non corrisponde alle sue spese effettive. I locatori non hanno diritto ad un margine di guadagno sulle spese accessorie. Se per esempio non fanno pulire le scale a loro spese non possono riscuotere alcuna somma a questo scopo.

Chi non controlla, paga!

Chi trascurava di controllare i conteggi, rischia di pagare un ammontare eccessivo che nel corso del tempo può diventare cospicuo. Gli inquilini che al momento della presentazione dei conteggi constatano un aumento considerevole dei pagamenti supplementari, hanno il diritto di richiedere i giustificativi che stanno alla base dei computi. Se il proprietario rifiuta di consegnarli, l'inquilino non è tenuto al pagamento della somma supplementare. L'inquilino che scopre di aver pagato delle somme eccessive ha inoltre il diritto di richiedere la restituzione del non dovuto, e ciò, a seconda del caso, per un periodo retroattivo fino a 10 anni.

Procedura gratuita

In un contenzioso vertente sulle spese accessorie il principio è semplice: chi vuole soldi deve fare il primo passo. Se i proprietari pretendono il pagamento di spese supplementari, ma rifiutano di consegnare all'inquilino i giustificativi,

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

questo può limitarsi al pagamento della somma indiscussa e lasciare al locatore la briga di iniziare una procedura giuridica. Al contrario se l'inquilino richiede la restituzione di una somma pagata per errore, sta a lui rivolgersi all'autorità competente. In entrambi i casi le richieste vanno rivolte all'autorità di conciliazione (Schlichtungsbehörde). La procedura è gratuita.

Spese di riscaldamento e aumento dei prezzi dell'olio combustibile

Coloro che pagano acconti mensili per le spese di riscaldamento devono, in seguito all'aumento dei costi dell'olio combustibile, aspettarsi nel 2005 la presentazione di salate parcelle. Va ricordato però che le spese legate alla riparazione, al rinnovamento o all'ammortizzazione dell'impianto di riscaldamento non possono venire conteggiate all'inquilino sottoforma di spese di riscaldamento, trattandosi di costi di mantenimento e di investimenti che per legge sono inclusi nell'affitto.