



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: le spese per le scale le paga l'inquilino?

Autore: Redazione | 29/04/2016



L'assemblea del condominio, legalmente costituita nei millesimi richiesti dalle norme, ha deciso di far ritinteggiare il vano scale. Chi è che deve farsi carico della spesa tra il proprietario ed il conduttore di un appartamento?

La ripartizione delle spese condominiali tra il proprietario dell'unità immobiliare

locata ed il conduttore è indubbiamente una materia assai dibattuta, influenzata da diverse fonti, normative e giurisprudenziali. In linea di massima, il punto di riferimento per definire a chi spetti, tra **locatore** e **conduttore**, fare fronte al pagamento di una determinata spesa, al di là di quanto genericamente definito dal Codice civile, è costituito dalla **tabella** concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, registrata nel maggio 2014 presso l’Agenzia delle Entrate. Tenendo presente i contenuti della citata tabella, sarà possibile definire che, nel caso che è stato posto in questa sede, il soggetto obbligato al sostentamento della spesa è il **conduttore**: a quest’ultimo infatti spettano, in forza del citato documento, le spese afferenti la manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere e scale. Indipendentemente dalla data in cui è stato sottoscritto tra le parti il contratto.

Tuttavia, per dirimere efficacemente la questione, è necessario tenere ben presente il fatto che la **tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat**, non rappresenta una fonte normativa, ma semplicemente un accordo tra soggetti diversi che, per quanto rappresentativi di interessi diffusi, rappresentano pur sempre solo una parte dei soggetti potenzialmente interessati nella materia dell’accordo e che non può certamente ambire al ruolo di legislatore nemmeno in sede di prassi. Da ciò consegue il fatto che il citato accordo non ha un’efficacia generale (in gergo tecnico *“non ha efficacia erga omnes”*). Nel caso in cui non fosse esplicitamente riportata nel contratto di locazione, infatti, essa non è direttamente applicabile. Tuttavia, non vi è dubbio che la tabella in questione è fondamentale per rendersi conto, almeno in linea di prima approssimazione, di chi, in un eventuale contenzioso, potrebbe essere considerato onerato di tale spesa.

I principi che l’hanno ispirata, infatti, non sono altri che quelli (per forza di cose generici) contenuti nel Codice civile **[1]**, in base al quale il locatore, vigente il contratto di locazione, è tenuto a eseguire tutte le riparazioni che si rendano necessarie, eccezion fatta per quelle di piccola manutenzione, delle quali, invece, è tenuto a farsi carico il **conduttore**. Proprio in conseguenza di tale dettato normativo, tuttavia, è anche possibile individuare l’ipotesi di scindere la fattispecie costituita dalla semplice tinteggiatura delle scale (che configurerebbe un intervento di semplice manutenzione) da quella in cui tale tinteggiatura rientri in un intervento conservativo di più ampia portata (ad esempio una manutenzione

straordinaria **[2]**). Mentre nel primo caso il sostentamento delle **spese spetterebbe all'inquilino**, nel secondo caso difficilmente il **proprietario** potrebbe sottrarsene.

La risposta è tratta dall'ebook:

CASA, FISCO, RISTRUTTURAZIONI - GLI EBOOK PRATICI DI LLpT

Le risposte ai casi pratici in materia di edilizia, dalla A alla Z

Per acquistarlo al costo di 8 euro, [clicca qui](#)

Note

[1] Art. 1576 cod. civ. **[2]** Art. 3 co. 1 dPR n. 380/2001. *Autore immagine: Pixabay.com*