



Ripartizione spese condominiali tra proprietario e inquilino

Autore : Redazione

Data: 12/11/2018

Affitto: il conduttore paga il servizio di pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, l'acqua, la luce, il riscaldamento, lo spurgo.

Sei in affitto. Il contratto di locazione non specifica chi debba pagare le spese condominiali. Il padrone di casa pretende che sia tu a farvi fronte; a tuo avviso, invece, non essendo stato concordato prima, non compete a te. Chi dei due ha ragione? Mai come in questo caso, la verità è al centro. Difatti la legge prevede che alcuni oneri



condominiali siano a carico del conduttore e altri del locatore. Qui di seguito faremo il punto della situazione e spiegheremo qual è la **ripartizione delle spese condominiali tra proprietario e inquilino**.

In questo modo, dopo la lettura di questo articolo, saprai per quali importi il locatore ha diritto al rimborso da parte dell'affittuario una volta effettuato il versamento. Già, perché l'unico soggetto obbligato verso il condominio è solo il padrone di casa in qualità di condòmino. È a quest'ultimo che l'amministratore deve rivolgersi per chiedere le quote ordinarie e straordinarie, salvo poi il suo diritto di rivalsa verso l'affittuario. Ed è sempre al locatore che va notificato eventualmente il decreto ingiuntivo per la morosità. Sarà poi il padrone di casa a rivalersi contro l'inquilino ed, eventualmente, in caso di inadempimento, a sfrattarlo. Ma non per tutte le somme versate, ma solo per alcune voci. Di tanto parleremo a breve.

Omesso pagamento degli oneri accessori: quando lo sfratto?

Tuttavia, prima di spiegarti qual è la **ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore** è bene che tu sappia che lo sfratto è possibile non solo in caso di morosità dei canoni di locazione convenuti nel contratto, ma anche per l'omesso versamento della quota delle spese condominiali (i cosiddetti **oneri accessori**). In particolare per le locazioni ad uso abitativo, il locatore può procedere all'intimazione per sfratto solo se l'ammontare dovuto per il condominio supera l'importo corrispondente a due mensilità di canone.

Quali spese condominiali a carico dell'inquilino?

La legge sull'Equo Canone dispone che, salvo patto contrario (ossia salvo che nel contratto di locazione le parti non si siano messe d'accordo diversamente), l'inquilino deve sostenere le seguenti spese condominiali:

- servizio di pulizia,
- funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore,
- fornitura dell'acqua,
- fornitura dell'energia elettrica per le parti comuni,
- fornitura del riscaldamento e del condizionamento dell'aria,
- spurgo dei pozzi neri e delle latrine,
- 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.

Le predette disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore; il condominio non può agire nei confronti del conduttore con il quale non ha alcun rapporto. L'amministratore dunque può rivolgersi solo ai condomini (e quindi al proprietario di casa) per il rimborso delle spese condominiali.

Il patto contrario

La giurisprudenza più recente ritiene ammissibile pattuire a carico dell'inquilino un elenco di spese più ampio rispetto a quello indicato dalla legge. In generale, le spese come luce, gas, pulizia, acqua, ecc. sono a carico dell'inquilino, essendo a questi direttamente imputabili in quanto utilizza materialmente l'appartamento. Si tratta delle spese ordinarie imputabili in capo a chi effettivamente vive nel condominio. Sono invece a carico del proprietario le spese per la costruzione di nuovi impianti, ad esempio la costruzione della fognatura, l'installazione di un'antenna parabolica, l'installazione di un videocitofono, ecc. Questo criterio generale può essere derogato dalle parti.

Diritto a prendere visione delle spese

Prima di effettuare il pagamento l'inquilino ha diritto di pretendere dal padrone di casa l'indicazione specifica delle spese condominiali da questi anticipate con la menzione dei criteri di ripartizione.

Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In mancanza di tali indicazioni l'inquilino può omettere il pagamento.

È comunque opportuno per quest'ultimo, di fronte a una richiesta generica e non specifica del locatore di somme a titolo di oneri accessori, entro due mesi dalla richiesta stessa contestarla formalmente con lettera raccomandata, richiedendo l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione.

Il conduttore ha diritto di richiedere al locatore e di ricevere copie dei bilanci e preventivi approvati.

Solo se il locatore rispetta tali obblighi persistendo il mancato pagamento, l'inquilino può essere sfrattato.



Votazione in assemblea

La legge **[1]** attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni). L'inquilino ha anche il diritto di **impugnare le deliberazioni viziate**, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Al di fuori di tali situazioni, la normativa non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo **[2]**.

Per quanto riguarda la **comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea** esso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento; è il proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore. Se non vi provvede però la delibera è ugualmente valida (il condominio rimane infatti estraneo al rapporto di locazione) **[3]**.

L'omessa convocazione del conduttore all'assemblea dei condomini che delibera sulle spese e sulla gestione del servizio di riscaldamento, non è causa d'invalidità della deliberazione adottata dall'assemblea nel caso in cui né il condomino-locatore né il conduttore abbia adempiuto all'onere di informare l'amministratore del condominio del concluso contratto di locazione relativo a singola unità immobiliare dello stabile condominiale **[4]**.

Compenso dell'amministratore: chi lo paga?

Il compenso dell'amministratore non è spesa a carico del conduttore, essendo l'amministratore un mandatario dei soli condomini, titolari di un diritto reale inerente alle parti comuni e ai servizi del condominio stesso, ma sul contratto di locazione si può stabilire di dividere la spesa al 50% tra le parti perché l'amministratore svolge un servizio di cui beneficia anche l'inquilino.

Assicurazione: chi la paga?

Per quanto riguarda la spesa dell'assicurazione dell'edificio, si ritiene che possa essere lecito ripartire le spese in parti uguali tra conduttore e locatore.



Se l'inquilino non paga le spese di condominio che rischia?

Se l'inquilino non rimborsa al padrone di casa le spese condominiali rischia lo **sfratto**.

La legge stabilisce, infatti, che il mancato pagamento delle spese accessorie può essere causa di risoluzione del contratto quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone. Il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Pertanto il locatore può instaurare il procedimento di sfratto per morosità, allo stesso modo in cui potrebbe agire per il mancato pagamento dei canoni di locazione.

Note:

[1] Art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

[2] Trib. Torino, 29 giugno 2009; Cass. 8755/1993.

[3] Cass. sent. n. 4802/2002.

[4] App. Milano, 19 giugno 1981.