



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Proprietario di casa non paga spese condominiali

Autore: Redazione | 07/07/2019



***Affitto: che succede se l'inquilino o il locatore non versano all'amministratore le spese di condominio.***

Hai preso un appartamento in affitto. Il contratto stabilisce che, oltre al canone di locazione mensile per l'uso dell'abitazione, devi contribuire anche alle spese di

condominio. Dopo aver regolarmente fatto fronte ai tuoi impegni per tutti questi mesi, vieni però a scoprire che, nel frattempo, il proprietario dell'immobile non ha mai versato all'amministratore le somme che gli hai dato. Preoccupato per le ricadute che tale comportamento potrebbe avere su di te, ti chiedi cosa potrebbe succederti: temi infatti che il condominio possa intraprendere un'azione legale nei tuoi confronti costringendoti a pagare una seconda volta. Hai anche letto che l'amministratore ha il potere di sospendere, ai morosi, l'uso dei servizi comuni come l'acqua e il riscaldamento. Sono timori fondati? Cosa rischia l'inquilino se il **proprietario di casa non paga le spese condominiali?**

Per conoscere la risposta è necessario che tu conosca alcuni principi su cui si basa la nostra legge, di recente ribaditi da una sentenza della Cassazione **[1]**. Questi principi, applicati al caso dell'affitto di un appartamento in condominio, ti consentiranno di comprendere cosa succede in caso di **morosità nel pagamento delle quote condominiali**. Ecco cosa devi sapere.

## **Spese di condominio: in caso di affitto chi le paga?**

Nel momento in cui viene firmato un contratto di affitto, le parti sono libere di accordarsi in merito al pagamento e alla ripartizione delle spese condominiali (i cosiddetti **oneri accessori** alla locazione).

Abbiamo fornito un'ampia guida sull'argomento nell'articolo [Affitto: come gestire le spese tra proprietario e inquilino](#).

Di solito a far fronte a queste è l'inquilino, con eccezione delle spese di manutenzione straordinaria (quelle cioè relative alla ristrutturazione dell'edificio condominiali) che invece ricadono sul locatore.

Se inquilino e locatore non hanno previsto nulla nel contratto, le quote condominiali vengono divise nel seguente modo:

- **gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile** (ossia le spese necessarie a mantenerlo in efficienza e a rimuovere il deterioramento prodotto dal suo utilizzo) sono a carico del conduttore: tra queste, ad esempio, vi sono il servizio di pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica,

del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché la fornitura di altri servizi comuni. Fanno eccezione alcune spese che sono ripartite tra conduttore e locatore in misura differente (ad esempio quelle relative al servizio di portineria spettanti per il 90% al locatore e per il 10% al conduttore;

- **gestione e manutenzione straordinaria dell'immobile** (cioè quelle relative ad opere necessarie per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, dell'edificio nonché opere e modifiche necessarie per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici dell'immobile) sono a carico del locatore.

Le parti possono comunque convenire una diversa ripartizione delle spese (ad esempio possono prevedere un rimborso al locatore di un importo forfetario oppure un rimborso delle somme effettivamente spese dal locatore attraverso anticipi mensili e salvo conguagli). Esistono alcune sentenze che negano la possibilità di imputare sull'affittuario un contributo fisso, ossia à forfait, dovendo queste essere quantificate sempre, di volta in volta, secondo le bollette provenienti dall'amministratore. Leggi sul punto [Spese condominiali forfetarie per l'affitto: sono valide?](#)

## **Affitto: chi è responsabile per il mancato pagamento del condomino?**

L'inquilino è tenuto a versare le spese condominiali al locatore e quest'ultimo deve poi versarle all'amministratore. Difatti, nel momento in cui un appartamento viene concesso in affitto (o meglio, in "locazione"), il rapporto tra il proprietario dell'immobile e il condominio non muta: il soggetto obbligato al versamento delle quote condominiali infatti continua a restare il locatore. Solo lui riveste la qualità di **condomino** ed è responsabile per eventuali inadempienze, a prescindere dal soggetto cui siano imputabili (se cioè si tratta della quota dovuta dal locatore o dal conduttore).

L'obbligo di contribuire alle quote condominiali, che la legge imputa al conduttore, investe solo un profilo contrattuale, ossia il rapporto con il padrone di casa e non riguarda il condominio, tagliato fuori dai rapporti tra le parti. Il condominio può chiedere il pagamento delle quote mensili solo al padrone di casa, il quale a sua volta può rivalersi nei confronti dell'inquilino inadempiente.

La normativa stabilisce che se l'**inquilino non paga il condominio** (ossia i cosiddetti «oneri accessori») può essere sfrattato - anche se è in regola con gli altri pagamenti - quando l'importo arretrato è almeno pari a due mensilità di canone e il ritardo è superiore a due mensilità.

## Se il proprietario non versa le spese condominiali pagate dall'inquilino

Se l'inquilino versa le spese condominiali al locatore e questi, a sua volta, non le gira all'amministratore, il primo non rischia nulla: non può subire né decreti ingiuntivi dal condominio, né la sospensione dall'uso dei servizi comuni.

La Cassazione ha spiegato che l'inquilino non può denunciare il padrone di casa per **appropriazione indebita** se questi ha trattenuto le spese condominiali versate dal conduttore senza versarle poi al condominio. Difatti il locatore non è un delegato del conduttore al pagamento delle quote condominiali.

Per capire ciò è necessario prestare attenzione al fatto che siamo in presenza di due rapporti distinti e indipendenti:

- il primo è quello tra il **condominio e il condòmino**: quest'ultimo è sempre e solo il proprietario dell'abitazione, anche in presenza di un affitto. Se il condòmino non versa le quote può subire un decreto ingiuntivo e un successivo pignoramento da parte dell'amministratore del condominio. Non può però scaricare la colpa sull'inquilino moroso, potendo al massimo rivalersi nei suoi confronti in un momento successivo per non aver adempiuto agli obblighi contrattuali;
- il secondo è quello tra il **locatore e il conduttore**: il locatore può sfrattare l'affittuario se questi non versa gli oneri accessori (il condominio). Ma se l'affittuario adempie alle spese condominiali ma poi il padrone di casa non gira i soldi all'amministratore, il primo da un lato non può subire alcuna conseguenza, ma dall'altro non può neanche denunciare il secondo o chiedere la restituzione degli importi già versati poiché comunque dovuti in base al contratto.

In buona sostanza, una volta che l'inquilino paga il condominio al locatore si mette in regola ma non può pretendere la restituzione degli importi che il proprietario

non ha versato al condominio.

## Cosa succede in caso di mancato pagamento del condominio

Volendo riassumere tutto ciò che abbiamo sinora detto, ecco tutte le possibili ipotesi che si possono verificare e come si risolvono:

1. **L'inquilino non paga il condominio:** il padrone di casa versa all'amministratore la propria quota e quella dell'inquilino; poi si rivale contro l'affittuario per ottenere la restituzione delle somme anticipate. Se le somme non versate dall'inquilino superano due mensilità di canone e il ritardo è di oltre due mesi, l'inquilino può essere sfrattato;
2. **L'inquilino non paga il condominio:** il padrone di casa versa solo la propria quota, rinviando all'amministratore l'onere di agire contro l'inquilino moroso. Ad essere responsabile nei confronti del condominio è il locatore che potrà subire un decreto ingiuntivo per la quota non versata dall'affittuario;
3. **L'inquilino non paga il condominio né lo fa il padrone di casa:** l'amministratore può agire solo nei confronti del locatore intimandogli un decreto ingiuntivo; non può agire contro l'inquilino né sospenderlo dal godimento dei servizi condominiali;
4. **L'inquilino paga il condominio ma il padrone di casa non versa i soldi all'amministratore:** l'inquilino non subisce alcuna conseguenza. Il padrone di casa può subire un decreto ingiuntivo. L'inquilino non può denunciare il locatore per appropriazione indebita per non aver versato i propri soldi all'amministratore, né può pretenderne la restituzione, avendo egli adempiuto all'obbligo stabilito nel contratto.

### Note

[1] Cass. sent. n. 8922/2019.