



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

A chi rivolgersi per far controllare le spese condominiali?

Autore: Redazione | 14/10/2019



Come verificare che i conteggi delle quote di condominio siano corretti: il diverso caso del proprietario e dell'inquilino in affitto.

L'amministratore ti ha lasciato nella cassetta delle lettere il conto delle quote ordinarie di condominio da pagare. C'è anche una voce per "conguagli" per l'anno

precedente e un capitolo “spese straordinarie” per alcuni lavori eseguiti e di cui non ricordi più nulla. Non hai alcuna idea se i calcoli siano stati fatti correttamente né hai elementi a sufficienza per eseguire tale verifica. Peraltro, dal consuntivo allegato alla lettera, hai riscontrato che alcuni condòmini pagano meno di te pur avendo un appartamento di identica metratura. Insomma, inutile girarci attorno: hai il sospetto che siano stati commessi degli errori. Sicché ti chiedi: **a chi rivolgersi per far controllare le spese condominiali?** Per rispondere correttamente al quesito bisogna distinguere a seconda che si parli del proprietario dell’immobile o dell’inquilino che ha preso in affitto l’appartamento. Solo il primo, infatti, è “condomino” ai sensi di legge e, pertanto, legittimato a interloquire con l’amministratore per la riscossione dei contributi condominiali.

Cerchiamo dunque di fare il punto della situazione per verificare quali sono i diritti del condomino ed **a chi rivolgersi per far controllare le spese condominiali.**

Richiesta dei documenti contabili all’amministratore

Il primo diritto che può esercitare il condomino-proprietario dell’appartamento che voglia verificare la correttezza delle spese condominiali è l’accesso diretto al bilancio, alle ricevute, alle fatture di spesa e a tutte le pezze giustificative in possesso dell’amministratore. Dall’analisi di tali documenti potrà rilevare la correttezza dei conteggi anche alla luce delle tabelle millesimi. Potrà, a tal fine, avvalersi di un professionista esperto del settore a cui far visionare le carte.

La richiesta di accesso alla documentazione condominiale va presentata direttamente all’amministratore che non potrà sottrarsi e, senza ritardi, dovrà fornire al richiedente le copie dei documenti. L’amministratore non può chiedere un compenso extra per il tempo impiegato a fare le fotocopie (salvo che ciò non sia previsto nel contratto iniziale col condominio); tutto ciò che può chiedere è il rimborso delle spese vive sostenute.

Se l’amministratore non adempie, l’interessato può ricorrere in tribunale in via d’urgenza affinché il giudice lo condanni ad adempiere.

Nomina di un revisore della contabilità

Se l'esigenza di verifica delle spese condominiali dovesse coinvolgere più di un condomino, l'assemblea potrà decidere di nominare, in qualsiasi momento o per più annualità specificate, un **revisore** che controlli la contabilità condominiale.

La delibera di nomina è assunta a maggioranza degli interventi in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Il costo sostenuto per il compenso di tale figura viene ripartito tra tutti secondo i millesimi di proprietà.

Il revisore può essere sia un condomino con conoscenze contabili sia un professionista del settore, comunque non necessariamente iscritto al registro dei revisori legali.

Il revisore ha il compito di valutare il sistema di contabilità adottato dall'amministratore, accertando che sussista:

- efficienza ed efficacia della gestione;
- attendibilità della rendicontazione contabile;
- conformità alla legge e ai regolamenti.

Leggi anche [Come controllare conti e bilanci del condominio](#).

Correzione millesimi

Potrebbe avvenire che, dal controllo della contabilità, risultino degli errori nel calcolo dei millesimi. In tal caso, l'interessato può chiedere una rettifica delle tabelle con ricorso in tribunale. Le modifiche possono essere giustificate sia da un errore iniziale in sede di compilazione delle stesse che da successivi interventi sugli appartamenti che abbiano modificato le volumetrie alterando le proporzioni tra gli appartamenti.

Leggi [Modifica tabelle millasimali](#).

Controllo spese condominiali da parte

dell'inquilino in affitto

Se l'appartamento è in affitto, il controllo sulla correttezza dei conteggi delle spese condominiali segue altre regole. Difatti, in questo caso, l'inquilino non è condomino e la richiesta del pagamento delle quote (ordinarie o straordinarie) viene presentata dall'amministratore al locatore per poi essere da quest'ultimo girata all'affittuario. Solo per comodità, in alcuni casi, l'amministratore si rivolge direttamente all'inquilino, bypassando il padrone di casa (ma sempre previa autorizzazione di questi).

Di regola, quindi, il conduttore paga al locatore e quest'ultimo poi all'amministratore.

Se non previsto diversamente dal contratto di locazione, al conduttore competono solo le spese della gestione ordinaria dell'immobile (ossia le spese necessarie a mantenerlo in efficienza e a rimuovere il deterioramento prodotto dal suo utilizzo). 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).

Ebbene, **l'inquilino può contestare i conteggi fatti dal locatore** e chiedere **chiarimenti** in merito alle spese a lui addebitate. In particolare la legge gli consente, prima di pagare, di ottenere l'indicazione specifica delle spese condominiali con la menzione dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate (ad esempio, se trattasi di immobile in condominio, i cosiddetti **rendiconti condominiali**) e della loro divisione pro-quota.

Se il locatore non gli fornisce la documentazione richiesta, l'affittuario non potrà agire in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione per mancato pagamento degli oneri accessori.