



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

# Ripartizione spese condominiali proprietario inquilino

Autore: Redazione | 13/03/2020



***Se il contratto di affitto non indica l'ammontare delle spese dovute al condominio, cosa deve pagare l'inquilino?***

Il più delle volte il contratto di affitto indica l'esatto importo delle spese condominiali a carico dell'inquilino o quantomeno i criteri di calcolo. In tal caso, il conduttore è tenuto a versare i cosiddetti "oneri accessori" al locatore a titolo di rimborso per quanto da questi anticipato all'amministratore.

Potrebbe, però, succedere che sorgano ugualmente incertezze o che le parti omettano di specificare questo importante particolare. In ipotesi del genere, quali sono i criteri di **ripartizione delle spese condominiali tra proprietario e inquilino**? Cerchiamo di fare il punto della situazione alla luce delle più recenti sentenze. Ne traiamo qui di seguito l'occasione per rispondere anche alle più frequenti domande che si pongono, di solito, in merito all'argomento in questione.

## Cosa dice la legge sulle spese condominiali?

Locatore e inquilino sono liberi di prestabilire, nel contratto di locazione, il contributo dovuto a titolo di spese condominiali (cosiddetti **oneri accessori**). Il padrone di casa può addossare sull'affittuario tutte le spese ordinarie, ma non anche quelle straordinarie (come, ad esempio, quelle per la ristrutturazione o la riparazione degli impianti condominiali guasti).

Le opzioni sono, di solito, due: o si stabilisce un **ammontare predefinito**, à *forfait*, che l'inquilino è tenuto a versare mensilmente a titolo di rimborso (totale o parziale) degli oneri condominiali oppure si rimanda questa determinazione ad ogni singolo mese, sulla base delle **bollette** presentate dall'amministratore.

In ogni caso, l'affittuario è tenuto a pagare le proprie quote al proprietario e non all'amministratore: è con il primo che il conduttore ha, infatti, un rapporto contrattuale e non già con il condominio (non essendo egli condomino). Ne deriva che, se mai l'amministratore dovesse agire in giudizio perché non ha ricevuto i pagamenti, l'azione potrebbe essere intentata solo nei confronti del locatore e non del condomino. Se, però, il locatore non ha pagato perché non ha ricevuto i soldi dall'inquilino, potrà sfrattarlo. Lo **sfratto per l'omesso versamento** degli oneri accessori è possibile solo se ricorrono entrambe queste condizioni:

- il debito maturato per le spese condominiali deve essere almeno pari a **due mensilità di canone**;
- il ritardo nel pagamento delle spese condominiali, rispetto alla richiesta del locatore, deve essere di almeno **60 giorni**.

# Ripartizione spese condominiali proprietario inquilino

Nell'ipotesi in cui il contratto di locazione non abbia previsto un rimborso *à forfait* delle spese condominiali o se queste non sono state indicate, quali somme sono comunque dovute dall'inquilino? Questo punto è chiarito molto schematicamente dall'articolo 9 della legge sull'equo canone (legge n. 392/1978). Si prevede, nel dettaglio, che: «sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al **servizio di pulizia**, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'**ascensore**, alla **fornitura dell'acqua, della luce, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria** (ossia le normali bollette per i consumi), allo **spurgo** dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il **portiere** sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore».

Da qui si è potuto tracciare il seguente elenco che chiarisce ulteriormente **qual è la ripartizione spese condominiali proprietario inquilino**.

Riportiamo qui sotto una tabella riepilogativa **[1]** in cui vengono elencati i tipi di spesa più comuni relativi ad un immobile, indicando se e a chi spetta sostenerle.

TIPO DI SPESA	LOCATORE	CONDUTTORE
<b>PARTI INTERNE DELL'IMMOBILE</b>		
Impianto di riscaldamento	- sostituzione integrale - manutenzione straordinaria	- manutenzione ordinaria
Impianto sanitario	- sostituzione integrale	- manutenzione ordinaria
Infissi e serrande		
Serrature	- sostituzione integrale	- rifacimento chiavi e serrature
Vetri	- installazione doppi vetri	- sostituzione causa rottura
Pavimenti e rivestimenti	- sostituzione integrale	- tinteggiatura

<b>TIPO DI SPESA</b>	<b>LOCATORE</b>	<b>CONDUTTORE</b>
Impianto di allarme	- installazione e rifacimento	- manutenzione ordinaria
Citofono		
<b>PARTI COMUNI CONDOMINIALI</b>		
<b>Impianti</b>		
Riscaldamento dell'acqua	- installazione e sostituzione - adeguamento a leggi e regolamenti	- manutenzione ordinaria; - pulizia annuale, impianto e filtri, messa a riposo stagionale; - lettura contatori; - forza motrice, combustibile; - consumo combustibile, acqua, energia elettrica
Condizionamento dell'aria		
Addolcimento dell'acqua		
Antincendio	- installazione e sostituzione - acquisto estintori	- manutenzione ordinaria; - ricarica estintori; - ispezioni e collaudi
Autoclave	- installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (per esempio: pompa, serbatoio)	- manutenzione ordinaria, forza motrice, ricarica pressione serbatoio, ispezioni, collaudi, lettura contatore
Ascensore	- installazione; - manutenzione straordinaria; - adeguamento a nuove disposizioni di legge	- manutenzione ordinaria

<b>TIPO DI SPESA</b>	<b>LOCATORE</b>	<b>CONDUTTORE</b>
Antenna televisiva	- installazione, sostituzione - potenziamento	- manutenzione ordinaria
Spurgo	- manutenzione straordinaria	- manutenzione ordinaria; - disotturazione dei pozzetti e condotti
Illuminazione	- installazione e sostituzione	- manutenzione ordinaria - consumi
<b>Parti esterne del condominio</b>		
Citofoni	- sostituzione	- manutenzione ordinaria
Grondaie	- sostituzione	- manutenzione ordinaria
Tetto e lastrico solare	- manutenzione straordinaria	- manutenzione ordinaria
Cancello	- installazione e sostituzione	- manutenzione ordinaria
Ringhiere	- sostituzione	- manutenzione ordinaria
Aree verdi	- sostituzione piante	- manutenzione ordinaria; - riparazione degli attrezzi; - sostituzione fiori
<b>Parti interne dell'edificio condominiale</b>		
Arredi (marmi, corrimano ringhiere, cassette della posta, zerbini)	- installazione e sostituzione	- manutenzione ordinaria

<b>TIPO DI SPESA</b>	<b>LOCATORE</b>	<b>CONDUTTORE</b>
Serrature	- installazione e sostituzione	
Cassette postali	- installazione e sostituzione	- manutenzione ordinaria
Armadietti contatori	- installazione e sostituzione	- manutenzione ordinaria
Lampadine		- sostituzione
<b>Amministrazione del condominio</b>		
Amministrazione	- compenso amministratore; - spese postali, telefoniche, bancarie; - cancelleria	-
Assicurazione dell'edificio	- pagamento premi	-
Energia elettrica	-	- consumi
<b>Portierato e pulizia dell'edificio</b>		
Compenso portiere e sostituto, compresi contributi assicurativi e previdenziali, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed indennità varie, anche locali	10%	90%
Manutenzione della portineria		
Materiali per la pulizia		
Alloggio portiere		
Bidoni pulizia	-	- acquisto

TIPO DI SPESA	LOCATORE	CONDUTTORE
Disinfestazione e derattizzazione dei locali di raccolta rifiuti e dei contenitori dei rifiuti	-	- relativi oneri

Se nel contratto di locazione non sono predeterminati gli oneri accessori dovuti dall'inquilino ed è l'assemblea a calcolarli col bilancio preventivo e consuntivo, spetta al proprietario che ne chiedi il rimborso dare dimostrazione del proprio credito.

Così, se il conduttore sollevi specifiche contestazioni sulle singole voci di spesa, sull'inesatta applicazione dei parametri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o sull'inesistenza stessa delle uscite, sarà il proprietario a dover produrre le delibere condominiali che hanno approvato i criteri di riparto degli esborsi e i carteggi che provino quanto sostenuto **[2]**.

Secondo l'articolo 9 della legge 392/1978 - di cui abbiamo già parlato nel paragrafo precedente - in assenza di altro patto contenuto nel contratto di affitto, il pagamento degli oneri accessori deve avvenire **entro due mesi dalla richiesta del locatore**. Ma il conduttore ha comunque diritto di ottenere, entro il medesimo termine, sia l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione adottati che di visionarne i documenti giustificativi delle spese effettuate (ad esempio, se trattasi di immobile in condominio, i cosiddetti **rendiconti condominiali**).

A riguardo la Cassazione ha detto **[3]** che, se gli oneri accessori non sono predeterminati in contratto ma vanno calcolati sui criteri di riparto osservati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dall'assemblea, e siano dovuti dall'inquilino a rimborso dei pagamenti effettuati dal proprietario, è a quest'ultimo che spetta l'onere di fornire una prova soddisfacente.

In mancanza di richiesta di esibizione dei documenti nel termine dei 60 giorni previsto per il pagamento, il proprietario è esonerato dall'obbligo di documentare la propria richiesta. Il conduttore è automaticamente in mora e non avrà la possibilità di opporre alla **richiesta di pagamento** la mancata specificazione di spese e criteri di ripartizione.

## **Che fare se il padrone di casa non fornisce la documentazione sulle spese condominiali?**

Se il conduttore richiede espressamente di prendere visione dei documenti giustificativi degli oneri accessori e della loro divisione pro-quota ed il locatore non gli fornisce la documentazione richiesta, quest'ultimo non potrà né fargli causa per ottenere il pagamento, né potrà sfrattarlo per il mancato pagamento degli oneri accessori.

## **Che fare se si paga una somma non dovuta per spese condominiali?**

Se il conduttore paga prima di avere preso visione dei documenti giustificativi delle spese e ritiene di avere corrisposto importi non dovuti, potrà agire in tribunale per ottenere la restituzione delle somme non dovute con onere della prova a suo carico, sia dell'**avvenuto pagamento** sia della **manca di giustificazione del pagamento**.

## **Che succede se l'inquilino non paga il condominio?**

Se il conduttore non provvede al pagamento di quanto da lui dovuto per **spese condominiali**, l'amministratore può richiedere direttamente il pagamento al conduttore a condizione che il locatore gli abbia conferito uno specifico mandato; in mancanza, egli deve richiedere il pagamento direttamente al proprietario dell'appartamento. È a quest'ultimo del resto che può essere indirizzato un eventuale **decreto ingiuntivo**: ciò perché l'obbligazione con il condominio sorge solo in capo al "condomino" che è, in tal caso, il titolare dell'immobile e non l'affittuario.



# Prescrizione oneri condominiali

Il **diritto del locatore** di esigere il pagamento degli oneri condominiali dall'inquilino cade in prescrizione dopo **due anni** dall'ultima formale richiesta inviata con raccomandata a.r. Se, pertanto, tale richiesta non è stata mai inoltrata o se, dalla stessa, è decorso tale arco di tempo, il diritto di credito si prescrive e il conduttore non è più tenuto a pagare.

## Note

**[1]** Fonte: Memento, Immobili e condominio. **[2]** Trib. Roma, sent. n. 16039/2019 del 1.08.2019. **[3]** Cass. sent. n. 22899/2016.