



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sfratto a chi non paga le rate di condominio

Autore: Redazione | 28/12/2014



Se un inquilino non paga le rate condominiali di sua spettanza può subire lo sfratto per morosità da parte del proprietario qualora sul contratto di locazione lo stesso si sia impegnato a versare le quote a lui spettanti.

Per non essere **sfrattati** non basta essere in regola con il solo canone mensile di affitto. Infatti, se il contratto di locazione è relativo a un immobile abitativo e contiene l'impegno del conduttore a rimborsare gli **oneri accessori**, qualora lo scoperto di questi ultimi superi le **due mensilità di canone**, il locatore può chiedere la **risoluzione del contratto per morosità [1]**. Gli oneri accessori

possono essere, appunto, le **spese di condominio** che il conduttore si sia impegnato esplicitamente a pagare con la firma del contratto di affitto.

Qualora, invece, si tratti di locazione a uso diverso, come nel caso di immobile **a uso commerciale**, l'incidenza dello scoperto per oneri accessori può portare alla risoluzione del rapporto solo previa valutazione della rilevanza di tale inadempimento nell'economia del contratto, compito che spetta solo al giudice. In altre parole, il giudice valuterà quanto grave sia l'inadempimento delle spese condominiali in relazione all'importo del canone di affitto.

Se, infine, il contratto non prevede il pagamento di oneri accessori, ma solo del canone, e non si fosse di fatto costituita la prassi di un loro rimborso da parte dell'inquilino, nulla potrebbe essere preteso dal locatore per il mancato pagamento degli stessi.

Sono in affitto: come inquilino, ho diritto ad avere, a fine gestione, il consuntivo e il preventivo delle spese condominiali?

Fermo l'obbligo del conduttore di pagare alle singole scadenze gli acconti spese nella misura contrattualmente, per il solo conguaglio il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta fattane dal locatore. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese inerenti l'unità locata con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Tale diritto permane, ovviamente, anche al termine del contratto, potendo il conduttore verificare che le somme pagate per gli oneri accessori trovino una giustificazione documentata.

Note

[1] Art. 5 della legge 392 del 1978, "equo canone".