

Ripartizione delle spese condominiali tra proprietario e inquilino tra prassi e diritto

La regola generale stabilita dal codice civile.

In caso di affitto, il proprietario – locatore dell'immobile deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore (inquilino).

Questa è la regola generale stabilita dall'articolo 1576 del codice civile. Tutte le spese ordinarie sono quindi a carico dell'inquilino, mentre il proprietario è tenuto solo ad intervenire in caso di manutenzione straordinaria.

La legge sull'equo canone (Legge n. 392/1978) prevede in particolare 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, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla 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.

Detto in altri termini, l'inquilino paga ciò che utilizza. In caso di mancato pagamento degli oneri accessori e, nello specifico, delle spese condominiali, il proprietario può chiedere di sciogliere il contratto di locazione per inadempimento, oltre al rimborso degli oneri condominiali pagati.

Tutto quanto detto innanzi trova applicazione in assenza di diversa pattuizione delle parti. Proprietario e inquilino possono infatti regolare diversamente, nel contratto di locazione, la ripartizione delle spese condominiali tra di loro.

Il proprietario è l'unico soggetto obbligato verso il condominio

Attenzione, però. Se l'immobile concesso in locazione è inserito in un complesso condominiale, i predetti criteri di ripartizione delle spese a carico dell'inquilino valgono esclusivamente nell'ambito del rapporto contrattuale interno tra proprietario e inquilino.

Il Condominio rimane estraneo a tale rapporto, per cui **unico soggetto obbligato verso il condominio per il pagamento delle spese condominiali rimane il proprietario**. In caso di mancato pagamento anche da parte dell'inquilino, l'amministratore del condominio agirà contro il proprietario dell'unità immobiliare locata

Nella prassi, peraltro, è frequente (salvo espresso divieto) che l'inquilino versi le somme per le spese relative all'amministrazione ordinaria e al semplice godimento delle parti comuni direttamente all'amministratore.

Tuttavia, qualora l'inquilino ritardi, paghi parzialmente o non paghi del tutto le spese, l'amministratore può senz'altro richiedere il pagamento al proprietario dell'immobile. Quest'ultimo non può rifiutarsi di saldare la morosità, salvo poi rivalersi nei confronti dell'inquilino per ottenere la restituzione delle spese a lui spettanti in base al contratto di locazione (Trib. Bari, 10.3.2016, n. 1355).

Recupero delle morosità

Nell'ambito della ripartizione delle spese condominiali, dunque, l'amministratore deve rivolgersi sempre al locatore e non all'inquilino. Spetta al primo l'onere di pagare le spese, ordinarie o straordinarie, a prescindere dagli eventuali accordi siglati nel contratto di affitto. Accordi che, come detto, riguardano solo il rapporto interno proprietario-inquilino, e non anche il Condominio. Anche se l'inquilino non rispetta i patti siglati e non versa al Condominio le quote concordate con il proprietario, l'amministratore dovrà agire, eventualmente anche con decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c., soltanto nei confronti del proprietario. Quest'ultimo potrà poi agire in rivalsa per ottenere la restituzione delle spese a carico dell'inquilino, facendo valere il contratto di affitto.

Per dirla con le parole della giurisprudenza: "La L. n. 392/1978 (c.d. dell'equo canone) disciplina i rapporti tra il locatore ed il conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio negli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condominio, restando esclusa una azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari" (Cass. civ. 12.1.1994, n. 246).

Poteri dell'amministratore di condominio

Ricordiamo che la riscossione delle spese condominiali è senza dubbio uno dei compiti più rilevanti dell'amministratore di condominio. I compiti dell'amministrazione relativi alla riscossione delle spese approvate dall'assemblea comprendono anche il potere di agire per le vie legali nei confronti dei condomini in ritardo con i pagamenti per il recupero forzoso delle morosità.

Il primo comma dell'articolo 63 delle disposizioni attuative del codice civile dispone che "per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione".

Tale disposizione va letta in combinato disposto con l'art. 1129, comma 9, c.c., ai sensi del quale, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

L'eventuale ingiunzione di pagamento andrà rivolta dunque nei confronti del proprietario dell'immobile concesso in locazione. In caso contrario, il decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'inquilino rischierebbe, in caso di opposizione, di essere revocato.