ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

15 febbraio 2009 0:00

Abitazione in condominio : le spese del proprietario e quelle del conduttore

di Alessandro Gallucci

Art.9 (legge n. 392 del 1978 – c.d. legge sull'equo canone)
Oneri accessori
*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, nonche' alla **fornitura di altri servizi comuni**.*
Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.
*Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento **il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione.** Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.*
Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (1).
La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi (1).
(1) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. in l. 29 ottobre 1993, n. 427.

Iniziare riportando il testo di legge
che interessa e' il modo migliore per poter capire quali spese siano a carico del proprietario e quali dell'inquilino nell'ambito della locazione di un appartamento in condominio. Non analizzeremo il testo parola per parola ma ci soffermeremo sugli elementi maggiormente significativi, per comprendere al meglio come orientarsi sull'argomento.

Innanzitutto e' utile sottolineare che la normativa che riguarda le spese condominiali a carico del conduttore e' derogabile su accordo delle parti. E' questo il significato dell'inciso ***salvo patto contrario*** che ritroviamo nel primo comma dell'articolo 9. Cio' significa che proprietario ed inquilino possono stabilire una diversa distribuzione degli oneri condominiali a carico, o a vantaggio, dell'ultimo. Potra' cosi' accadere che il conduttore paghi tutte le spese relative al condominio, cosi' come che non ne paghi nessuna, o ancora che paghi un *forfait* annuale, ecc.

Che cosa succede quando il contratto non prevede nulla in merito alle spese condominiali, oppure recita la formula "*oneri accessori (o spese condominiali) come per legge"*? In questi casi trovano applicazione il primo ed il secondo comma dell'art. 9 legge 392 del 1978. Si tratta, almeno con riferimento al primo comma, di un'elencazione meramente esemplificativa. Cio' e' dimostrato dalla presenza della formula di chiusura "f*ornitura di altri servizi comuni"*,che si riferisce alle spese (ulteriori rispetto a quelle elencate) imputabili per legge al conduttore. Proprio la genericita' di questa formula porta, non di rado, l'inquilino a contestare le spese addebitate. Cosi', accade spesso che al conduttore si facciano pagare le competenze dell'amministratore o la polizza assicurativa. Alcune sentenze hanno negato che tali oneri spettino per legge al conduttore. La dicitura altri servizi comuni intende individuare tutte quelle prestazioni utili alla manutenzione del condominio. Ad esempio, ricadra' sul conduttore il dovere di corrispondere il compenso al giardiniere per le opere prestate in relazione allo spazio verde comune.

Pagare gli oneri accessori e' un obbligo imposto dalla legge. *Che cosa succede in caso di inadempimento?*
Vediamo che cosa rischia l'inquilino nell'ambito del doppio rapporto che lo riguarda: quello con il condominio e quello con il proprietario dell'appartamento. Nel primo caso, qualora il conduttore risultasse moroso degli oneri condominiali, l'amministratore non potra' agire direttamente contro di lui. L'azione di recupero del credito condominiale, disciplinata dall'art. 63 disp. att. c.c., infatti, puo' essere diretta solo contro il condomino giuridicamente inteso (vale a dire il proprietario dell'appartamento *). Sara' poi il proprietario a doversi "rivalere" sul proprio inquilino. Questa "rivalsa" rappresenta il lato piu' delicato della vicenda per chi e' in affitto. Difatti, il mancato pagamento degli oneri condominiali, in misura pari o superiore a due mensilita', puo' portare ad una richiesta di sfratto per morosita'. Cio' significa che prima di non pagare e' meglio essere piu' che sicuri di essere nel giusto!
Come si fa ad avere questa sicurezza? L'art. 9, terzo comma, della legge 392 ci dice che il conduttore, prima di

pagare, ha diritto a vedersi giustificate (a livello documentale) le spese che e' chiamato a sostenere. Se questa cosa non accade, e' evidente che non si e' tenuti a versare nulla per quegli oneri condominiali richiesti e non giustificati. In quei casi di scarsa chiarezza, colui che, comunque, decide di pagare per mettersi al riparo da possibili rivalse, dovrebbe far inserire nella quietanza di versamento un riferimento alla situazione d'incertezza e alla possibile restituzione del pagamento in caso di mancata dimostrazione della spesa.