

# Se l'inquilino non paga le spese condominiali

Nei rapporti di locazione di un immobile, capita spesso che locatore e conduttore stabiliscano che sia quest'ultimo a farsi carico, **per intero**, delle **spese condominiali**: somme che egli deve versare direttamente nelle mani dell'amministratore di condominio.

Ma che succede se l'inquilino, venendo meno a tale obbligo assunto verso il proprietario di casa, non paga? In realtà egli è inadempiente **nei confronti del locatore** (in virtù del contratto di locazione) e non del condominio. L'obbligo di pagare le spese condominiali, infatti, è del proprietario dell'immobile ed è solo contro quest'ultimo che il condominio si può rivalere (eventualmente con decreto ingiuntivo).

Non c'è invece nessun contratto tra condominio e inquilino.

Dunque, in questi casi, l'amministratore provvede a riscuotere le spese condominiali dal condomino, cioè dal proprietario dell'appartamento locato; quest'ultimo poi, nella sua veste di locatore, chiede all'inquilino il rimborso della quota di spese posta dalla legge a suo carico. Il conduttore, **entro 60 giorni** dalla richiesta, deve provvedere al pagamento. Tuttavia, al momento della richiesta, l'inquilino può esigere (rimborsando al proprietario di casa eventuali spese) che il locatore precisi analiticamente le singole voci di spesa pretese (con la menzione dei criteri di ripartizione). Può anche chiedere che gli venga messa a disposizione la **documentazione giustificativa** delle spese sostenute.

Alla fine di questo articolo troverete uno **schema riassuntivo** dove viene mostrata la ripartizione di spese condominiali tra locatore e conduttore per come prevista dalla **legge**. Tuttavia il contratto di locazione può prevedere deroghe a tale disciplina.

Se non ha chiesto l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, il conduttore che non abbia pagato gli oneri condominiali nei 60 giorni è automaticamente **moroso**.

Infatti, in mancanza della richiesta espressa da parte del conduttore, non vi è per il locatore un obbligo di indicazione specifica delle predette spese e dei predetti criteri **[1]**.

Il mancato pagamento degli oneri condominiali per un ammontare superiore a **due mensilità** di canone consente al locatore di chiedere la **risoluzione del contratto** di locazione per inadempimento **[2]**.

**[1]** Cass. sent. n. 540 del 24.01.1996.

**[2]** Art. 5, L. 392/1978.

## Ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore

### Acqua

Consumo	Conduttore
---------	------------

### Amministrazione

Compensazione amministratore, postali, telefoniche, bancarie, cancelleria	Locatore
---	----------

### Ascensore

Manutenzione ordinaria, piccole riparazioni, consumi energia, ispezioni e collaudi	C
--	---

## Se l'inquilino non paga le spese condominiali

Installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento alle norme di legge	L
---	---

### Autoclave

Installazione e sostituzione integrale impianto o componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.), imposte e tasse	L
Manutenzione ordinaria, forza motrice, ricarica pressione del serbatoio, ispezioni e collaudi	C

### Campanelli

Installazione e sostituzione	L
Riparazione	C

### Colonne di scarico

Manutenzione	L
--------------	---

### Gas

Installazione	L
Consumo	C

### Impianti di illuminazione, videocitofono e speciali

Installazione e sostituzione di impianti illuminazione, suoneria e allarme, citofoni e videocitofoni, allarme e sicurezza	L
Manutenzione ordinaria di impianti	C

### Impianti di riscaldamento e condizionamento

Installazione, sostituzione e adeguamento leggi degli impianti	L
Manutenzione ordinaria impianti, compreso rivestimento refrattario, pulizia e lettura contatori. Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

### Impianti sportivi

Installazione e manutenzione ordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.). Consumo acqua per pulizia e depurazione: acquisto	C

## Se l'inquilino non paga le spese condominiali

materiale per manutenzione ordinaria	
--------------------------------------	--

### Impianto antincendio

Installazione e sostituzione impianto, acquisto estintori	L
Manutenzione ordinaria, ricarica estintori, ispezioni e collaudi	C

### Impianto televisivo

Installazione, sostituzione o potenziamento televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria impianto centralizzato	C

### Imposta di registro relativa al contratto di locazione

50%	L
50%	C

### Lastrici solari

Manutenzione, rifacimento	L
---------------------------	---

### Parti comuni

Manutenzione straordinaria tetti, lastrici solari, rete fognaria. Sostituzione di grondaie, sifoni, colonne di scarico, marmi, corrimano, ringhiere. Installazione di caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo. Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione ordinaria di tetti, lastrici solari, rete fognaria, disotturazione condotti e pozzetti fogne, pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni, caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti contatori, zerbini, tappeti, guide e altri arredi, grondaie, sifoni e colonne scarico. Manutenzione aree verdi, compresa riparazione attrezzi utilizzati	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C

### Parti interne all'appartamento locato

Sostituzione integrale pavimenti e rivestimenti, manutenzione straordinaria impianto riscaldamento	L
Manutenzione ordinaria pavimenti e rivestimenti, infissi e serrande, impianto riscaldamento e sanitario, apparecchi e	C

## Se l'inquilino non paga le spese condominiali

condutture di elettricità, canna fumaria, impianti citofono e videocitofono. Rifacimento chiavi e serrature, tinteggiatura pareti, sostituzione vetri, verniciature opere in legno e metallo	
--	--

### Pulizia

Spese assunzione addetto o conferimento appalto a ditta. Acquisto e sostituzione macchinari per pulizia. Acquisto bidoni, trespoli e contenitori	L
Trattamento economico addetto, spese per pulizie appaltate a ditta, materiale per pulizie e manutenzione ordinaria macchinari per pulizia. Spese sgombero neve. Derattizzazione e disinfestazione locali immondizie, disinfezione contenitori rifiuti, sacchi per raccolto rifiuti. Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva.	C

### Scaldabagno

Installazione, riparazioni e sostituzione nel primo anno di locazione, 50% della sostituzione dopo il primo anno di locazione	L
Riparazioni e 50% della sostituzione dopo il primo anno di locazione	C

### Tasse

Tassa passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori	L
Tetto	
Manutenzione, rifacimento	L

In ogni caso, il contratto di locazione può derogare a tale disciplina.

*(“La Legge per Tutti” è un portale che spiega e traduce, in gergo non tecnico, la legge e le ultime sentenze, affinché ogni cittadino possa comprenderle. I contenuti di queste pagine sono liberamente utilizzabili, purché venga riportato anche il link e il nome dell'autore).*

*Sito amministrato dallo Studio Legale Avv. Angelo Greco ([www.avvangelogreco.it](http://www.avvangelogreco.it)). Nell'ambito del diritto civile, svolge consulenza alle imprese, diritto della rete e diritto d'autore, diritto dei consumatori, privacy, procedure espropriative.*

© Riproduzione riservata