

Caro Avvocato,

vivo in un appartamento in affitto e l'amministratore del condominio mi ha inviato un bollettino di pagamento per gli oneri condominiali molto più elevato del solito. Ho chiamato il padrone di casa per avere spiegazione e lui non sa nulla anzi, mi riferisce che da tempo non riceve più i bollettini di pagamento per le spese condominiali. Cosa devo fare? Dovrei chiamare io l'amministratore o il padrone di casa? Ma soprattutto quali sono le spese che spettano a me e quali al padrone di casa?

Edoardo, Roma

Caro Edoardo,

le consiglio di contattare l'amministratore per avere chiarimenti e ricevere l'indicazione specifica delle spese da corrispondere ed i criteri di ripartizioni delle spese condominiali per comprendere, dunque, le ragioni dell'aumento dell'ultimo bollettino. Probabilmente, sono stati approvati dall'assemblea dei condomini lavori straordinari e ciò spiegherebbe l'aumento da lei lamentato. In ogni modo, sappia che le spese straordinarie spettano esclusivamente al proprietario dell'immobile e non all'inquilino, pertanto, dal bollettino che ha ricevuto dovrebbe stornare le somme relative a questi lavori. Attività questa che dovrebbe essere svolta dall'amministratore e non certo da lei affittuario che non è tenuto ad eseguire questo tipo di attività. Infatti, di norma l'amministratore dovrebbe emettere due bollettini separati uno per lei ed un'altro per il proprietario, separando le spese ordinarie da quelle straordinaria. Se ciò non avviene ed erroneamente viene emesso un unico bollettino a lei intestato, deve subito contattare l'amministratore. Di regola, è il proprietario dell'immobile a dare istruzioni in tal senso all'amministratore, tuttavia in difetto può farlo anche lei personalmente, ricordandosi che anche lei al 50% con il proprietario paga il compenso dell'amministratore. La questione della ripartizione delle spese condominiali costituisce uno dei motivi di maggior conflitto tra le parti interessate, anche se i criteri per la ripartizione delle spese sono previsti espressamente dalla normativa sulle locazioni. Infatti, quando un immobile viene concesso in locazione ad uso abitativo viene applicata la normativa prevista dall'art. 9 della legge 392/78 che obbliga il conduttore a sostenere tutte le spese di ordinaria manutenzione, fatti salvi i patti in deroga tra

conduttore e locatore. Sono interamente a carico del conduttore, 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 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

In termini generali ed a titolo esemplificativo, in mancanza di specifiche pattuizioni contrattuali, il rifacimento della facciata e del tetto condominiale sono a carico del locatore, a norma dell'articolo 1576, comma 1, Codice civile, per il quale «il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le opere eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore». Tenga presente che le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite a sue spese dal conduttore, sono quelle dipendenti dai deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà. Ai fini della ripartizione tra spese spettanti al locatore e spese spettanti al conduttore, può in ogni caso soccorrere, in via orientativa, la tabella allegato G, al decreto del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, 30 dicembre 2002.

Ma al di là di tutto rimane inconfutabile il fatto che soltanto il proprietario è responsabile nei confronti del condominio per le quote non versate dall'inquilino, ne deriva da ciò che l'amministratore potrà proporre ricorso per decreto ingiuntivo (art. 63 delle disposizioni di attuazione) solo ed unicamente nei confronti del proprietario, che potrà sempre rivalersi nei confronti del conduttore.

Avv. Alessandra Aimi

e-mail: alessandra.aimi@email.it