Riparto degli oneri condominiali

11/12/2023

La maggioranza degli italiani vive in condominio. La vita condominiale è perciò di fondamentale importanza nella società italiana. Un'importanza accresciuta dal fatto che i rapporti condominiali sono spesso tesi. E per evitare che le tensioni si trasformino in liti, è necessaria tra i condomini una maggiore reciproca comprensione ed anche una più elevata professionalità e competenza da parte degli amministratori. Anche le questioni relative agli **oneri condominiali** sono, sovente, fonte di discussioni soprattutto quando l'appartamento è stato concesso in affitto. Capita, cioè, che tra il proprietario ed il suo inquilino sorgano dispute per stabilire a chi spetti, tra i due, sostenere una particolare spesa addebitata dall'amministratore.

Nei confronti dell'amministratore condominiale, solo il proprietario è tenuto a versare gli oneri condominiali. Quindi anche se la spesa spetta all'inquilino, tocca al proprietario anticiparla all'amministratore se l'inquilino non dovesse pagarne l'importo. Accade spesso che, nel contratto di locazione, il proprietario e l'inquilino si accordino stabilendo che l'inquilino versi direttamente all'amministratore la parte a lui spettante di oneri condominiali, ma questo accordo ha valore solo tra proprietario ed inquilino e non ha, invece, alcun valore vincolante nei confronti dell'amministratore.

Pertanto, l'amministratore che non incassa tutte le spese addebitate ad un appartamento concesso in affitto dovrà richiederne il pagamento solo e sempre al proprietario e non all'inquilino. Questo genera inevitabili tensioni. Nell'articolo che segue, cercheremo allora di fare chiarezza sulle regole di ripartizione degli oneri condominiali tra proprietario e inquilino.

La legge fissa alcune regole generali per la ripartizione degli **oneri condominiali** tra il proprietario di un appartamento e il suo affittuario.

In particolare, viene stabilito che:

- salvo diverso accordo, sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria amministrazione 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 degli altri servizi comuni;
- salvo diverso accordo, le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il meccanismo stabilito dalla legge prevede che:

- il pagamento degli **oneri** debba essere fatto dal conduttore nelle mani del proprietario entro il termine di due mesi da quando il proprietario ne faccia richiesta;
- prima di effettuare il pagamento, il conduttore abbia diritto di chiedere al proprietario la specificazione dettagliata delle spese che gli vengono addebitate con la indicazione dei criteri di ripartizione;
- il proprietario, a quel punto, per soddisfare la richiesta del conduttore, potrà esibirgli il **bilancio consuntivo** approvato dall'assemblea con l'indicazione sia delle spese che dei criteri di ripartizione delle stesse;
- il conduttore abbia anche il diritto di visionare (presso l'amministrazione condominiale) i documenti giustificativi delle spese.

Ribadiamo che hanno valore solo tra proprietario e conduttore eventuali accordi (inseriti nel contratto di locazione), in base ai quali il conduttore si impegna a pagare gli **oneri condominiali** direttamente all'amministratore o a versare un importo mensile forfettario al proprietario a copertura di questi oneri.

Se questi accordi non dovessero essere rispettati, l'amministratore dovrà rivolgersi sempre e solo al proprietario per ottenere il pagamento degli oneri spettanti all'inquilino.