

Ripartizione spese proprietario - inquilino secondo i criteri previsti dalla legge

Ripartire le spese tra tutti i condomini è operazione che spetta all'amministratore: millesimi di proprietà, d'uso, suddivisione in parti uguali, ecc.

Le modalità di ripartizione sono quelle indicate dagli articoli 1123, 1124, 1126, 1130-*bis* c.c., se le parti (ossia tutti i condomini) non si sono messe d'accordo in modo differente.

Poche scarse indicazioni, quelle contenute negli articoli citati. La legge detta criteri di ripartizione molto generali: si parla di spese di conservazione, innovazioni, spese d'uso, mentre solo raramente (vedi criteri per ascensori, lastre solari d'uso esclusivo e revisione contabile) il legislatore è entrato nello specifico.

La dottrina, in tempi ormai lontani, ebbe modo di affermare che "il problema della ripartizione delle spese è quello che, in Italia, ha portato una completa disarmonia nell'istituto condominiale" (così Terzago, *Il condominio*, Giuffrè, 1985).

La legge di modifica della disciplina del condominio negli edifici, la legge n. 220/2012, non ha inserito molte novità di rilievo: insomma tranne che per il caso della revisione contabile (art. 1130-bis c.c.) e dell'estensione del dettato dell'art. 1124 c.c. anche agli ascensori (come ormai da anni diceva la giurisprudenza), la così detta riforma è stata deludente.

Si pensi che pur consentendo l'attivazione del sito internet condominiale, la legge non ha specificato secondo quali criteri debbano essere suddivise le spese di attivazione e gestione dello spazio web.

Nessun riferimento alle sempre incerte questioni della **ripartizione dei costi tra proprietari ed inquilini** (sarebbe stata utile una modificazione dell'art. 9 della legge n. 392 del 1978 che s'è dimostrata largamente insufficiente); v'è poi l'introduzione della solidarietà verso il condominio per le spese dovute dall'usufruttario e/o dal nudo proprietario.

Un'elencazione dei criteri applicabili rispetto al tipo di spesa, sia pur esemplificativa (come per le parti comuni, art. 1117 c.c., o le irregolarità nella gestione art. 1129, dodicesimo comma c.c.), sarebbe stata utilissima. Per quanto riguarda la partecipazione del conduttore alle spese condominiali, è bene ricordare che essa riguarda i rapporti interni tra proprietario e conduttore, poiché è il proprietario l'unico soggetto ad essere obbligato verso il condominio, nonché l'unica persona contro la quale è possibile agire ex art. 63 disp. att. c.c. (cfr. tra le tante Cass. 28 ottobre 1993 n. 10719).

In breve, stando alla precisa catena di pagamenti prevista dalla legge, la situazione è la seguente: il condominio delibera la spesa, l'amministratore la chiede al condomino che è l'unico responsabile per il pagamento della medesima verso la compagine.

A sua volta il proprietario la chiede al conduttore che, previa giustificazione, se richiesta (art. 9 l. n. 392/78), deve pagare se si tratta di spesa di sua competenza. Se nessuno paga il proprietario rischia l'azione giudiziaria ex art. 63 disp. att. c.c. (il decreto ingiuntivo) da parte del condominio. Il conduttore, a sua volta, l'azione di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Torniamo alle spese vere e proprie.

Senza alcuna pretesa di esaustività e tenendo sempre presente che la volontà delle parti può derogare a quanto stabilito dalla legge, qui di seguito elenchiamo le voci di spesa ed i criteri di ripartizione applicabili specificando altresì se si tratta di somme dovute dal proprietario,

dall'inquilino e in caso d'usufrutto dal nudo proprietario o dall'usufruttuario.

Ad ogni buon conto è bene ricordare che, salvo specifiche disposizioni previste da leggi speciali (cfr. legge n. 214/2011), ai sensi dell'art. 1004 c.c.: *Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario.*

Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

L'art. 1005 c.c. specifica che

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.

Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

Alcune specificazioni paiono utili: sulle così dette spese d'uso di cui parla il secondo comma dell'art. 1123 c.c. è stato affermato che ove sia "possibile e non comporti una spesa esorbitante, i condomini hanno diritto a che il contributo da essi dovuto per le spese per i servizi comuni venga calcolato in funzione della utilità che in concreto da tali servizi ricavano" (così Cass. 17 settembre 1998 n. 9263).

L'approvazione delle tabelle d'uso (si pensi al servizio di riscaldamento, al servizio di portierato ed in generale a tutti quei servizi che sono fruiti diversamente dai vari condomini, non per scelta personale ma perché in generale la loro utilità è differente per i vari comproprietari), così come per le tabelle di proprietà generale è rimessa all'assemblea (cfr. anche Cass. SS.UU. n. 18477/2010).

E' importante evidenziare che spetta al condomino dimostrare che una tabella d'uso è sbagliata o che, comunque, una spesa per la prestazione di servizi comuni, debba essere ripartita ai sensi del secondo comma dell'art. 1123 c.c., piuttosto che ai sensi del primo comma del medesimo articolo (ossia in base ai millesimi di proprietà se mancano le così dette tabelle d'uso) (cfr. Trib Roma 15 marzo 2006).

In questo contesto, pertanto, le spese per la prestazione dei servizi suscettibili di servire i condomini in misura diversa devono essere ripartite in base alla tabelle di cui all'art. 1123, primo comma, c.c. o ai sensi di quelle redatte in ossequio di quanto stabilito dell'art. 1123, secondo comma, c.c. se esistenti.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano