



Spese condominiali: casi particolari.

Avv. Nicola Comite 01 mar 2022

L'obbligo di contribuire alle spese condominiali non segue sempre la regola generale del proprietario dell'immobile, infatti, in casi particolari il soggetto obbligato può essere una persona diversa dal proprietario

- **Contratto di comodato**
- **Contratto di locazione**
- **Leasing immobiliare**

Contratto di comodato

La disciplina del **contratto di comodato** la troviamo nel **codice civile** agli articoli 1803 e seguenti, ed è quel **contratto** con il quale una parte, detta comodante, consegna all'altra, detta **comodatario**, un bene mobile o immobile perché questi se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato con l'obbligo poi di restituirlo.

Una peculiare caratteristica è che tale **contratto** è essenzialmente gratuito, anche se non è esclusa la possibilità che lo stesso possa essere oneroso, a patto che l'onerosità non sia tale da far venir meno la natura tipica del negozio giuridico de quo.

Se il bene concesso in **comodato** è sito in un **condominio**, ci si chiede chi sarà tenuto al pagamento delle spese condominiali, il comodante proprietario o il **comodatario**.

L'articolo 1808 del c.c. stabilisce al primo comma che il **comodatario** non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa, ovvero è tenuto al pagamento delle spese di ordinaria manutenzione; al secondo comma, invece, si precisa che il **comodatario** ha diritto al rimborso delle spese urgenti e necessarie sostenute per la conservazione del bene, pertanto, sono a carico del comodante (rectius il proprietario) le spese straordinarie (Cass. civ. ordinanza n. 15699/2018).

Contratto di locazione

La **locazione** è un **contratto** con il quale una parte, il locatore, permette il godimento di un bene immobile ad un'altra parte, il conduttore, per un periodo di tempo determinato o determinabile, in cambio di un corrispettivo in denaro.

A norma dell'art. 9 della legge 392/78 il conduttore oltre al canone locatizio deve anche versare gli oneri accessori, come ad esempio le spese relative al servizio di pulizia delle scale, la manutenzione dell'ascensore, l'energia elettrica, il riscaldamento e il condizionamento dell'aria; da ciò si evince che normalmente sono a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione, mentre restano a carico del locatore le spese per la straordinaria manutenzione e in generale quelle necessarie a modificare o sostituire parti strutturali dell'edificio, come ad esempio la facciata.

Inoltre, l'inquilino può anche partecipare, in luogo del proprietario, all'assemblea con diritto di voto nelle delibere assembleari relative, ad esempio, alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento (art. 10 legge 392/78).

Leasing immobiliare

Analogo al **contratto di locazione** è il **contratto di leasing** immobiliare, con il quale un soggetto, detto concedente, concede in godimento un bene all'utilizzatore dietro un corrispettivo in denaro.

A proposito delle spese condominiali, un'interessante pronuncia di merito, nello specifico la **sentenza** n. 7100/2017 del Tribunale di Milano, ha stabilito che grava sempre e comunque sul concedente proprietario il pagamento dei contributi condominiali, a prescindere da qualsivoglia accordo di diversa natura.

Difatti, l'amministratore dovrà agire nei confronti del proprietario al fine di recuperare gli oneri non pagati e un'eventuale clausola contrattuale che stabilisca in capo all'utilizzatore l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali, se da un lato potrà considerarsi lecita, dall'altro non avrà nessun effetto nei confronti dei terzi, ovvero non sarà opponibile nei confronti del **condominio**.

Fonte: Spese condominiali: casi particolari <https://www.studiocataldi.it/articoli/43932-spesa-condominiali-casi-particolari.asp#ixzz7MSzuNLFY>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano