

LA DIVISIONE DELLE SPESE TRA LOCATORE / CONDUTTORE E USUFRUTTUARIO / NUDO PROPRIETARIO

La divisione delle spese tra conduttore e locatore

Locatore e **conduttore** sono lasciati liberi dalla legge di stabilire nel contratto di locazione, **l'ammontare** del contributo dovuto a titolo di **spese condominiali** (oneri accessori, nei limiti delle spese ordinarie).

La scelta può ricadere tra un ammontare predefinito e quindi a forfait oppure sulla base delle spese effettivamente anticipate dal proprietario.

Nella seconda delle ipotesi, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392/1978 è previsto che “sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della luce, 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 portiere sono a carico del conduttore nella misura del 90% salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore”.

La legge prosegue dicendo che per le assemblee che abbiano ad oggetto materie di interesse del conduttore (riscaldamento e raffrescamento centralizzato ex art. 10 Legge 392/1978) spetta al proprietario il compito di informare il conduttore dell'avviso di convocazione.

Quindi il conduttore può sostituirsi al locatore, nel momento della votazione di argomenti all'ordine del giorno di sua competenza.

Nel caso in cui il contributo del conduttore non sia predeterminato, spetta al proprietario che chiede il rimborso, **dimostrare il proprio credito**.

Nello specifico l'inquilino potrebbe contestare al proprietario:

1. Singole voci di spesa
2. Inesatta applicazione dei parametri di ripartizione
3. Erroneità dei conteggi
4. Inesistenza dell'esborso

Ai sensi del su citato articolo 9, il rimborso delle spese condominiali deve avvenire entro due mesi dalla richiesta del locatore.

Entro il medesimo termine il conduttore ha **diritto di ottenere**:

1. Indicazione specifica delle spese
2. Indicazione dei criteri di ripartizione
3. Visionare i documenti di spesa compresi i rendiconti condominiali

La Cassazione (Sentenza n. 22899 del 2016) ha stabilito che, se gli oneri accessori non sono predeterminati in contratto, ma vanno calcolati sui criteri di riparto osservati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dall'assemblea e siano dovuti dall'inquilino a rimborso dei pagamenti effettuati dal proprietario, è a quest'ultimo che spetta l'onere di fornire prova soddisfacente. In mancanza di richiesta di esibizione dei documenti nel termine dei 60 giorni previsto per il pagamento, il proprietario è esonerato dall'obbligo di documentare la propria richiesta. Il conduttore è automaticamente in mora e non avrà la possibilità di opporre alla richiesta di pagamento, la mancata specificazione di spese e criteri di ripartizione.

Le spese di gestione straordinaria invece sono a carico del locatore.

N.B.

L'amministratore deve chiedere il pagamento delle spese al proprietario.

Cosa succede in caso di esecuzione immobiliare?

A far data dalla nomina del custode giudiziario, sarà lui a incassare i canoni di locazione, comprensivi di spese condominiali, per conto della procedura esecutiva salvo che il contratto di locazione preveda diversamente.

Tali somme confluiscono nella massa attiva che verrà redistribuita tra i creditori con piano di riparto finale secondo la *par condicio creditorum*.

In questa situazione il condominio non ha alcun privilegio se non ha iscritto ipoteca; quindi, non c'è da stupirsi se non recupererà tali somme.

Tuttavia, chi compra un immobile all'asta è responsabile in solido per l'anno in corso e l'anno antecedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Cosa succede in caso di fallimento?

Con la dichiarazione di fallimento subentrerà il curatore al fallito anche in qualità di locatore, che viene spossessato del bene e l'amministratore dovrà provvedere a trasmettere a lui tutte le future comunicazioni, comprese le rate condominiali.

I crediti per oneri condominiali relativi a periodi antecedenti la data di fallimento, hanno natura chirografaria e devono essere richiesti dall'amministratore con domanda di ammissione al passivo con allegata la relativa documentazione (bilanci e verbali di approvazione).

Invece gli oneri condominiali esigibili dopo la dichiarazione di fallimento e fino alla vendita dell'immobile, costituiscono crediti prededucibili, in quanto “così qualificati da una specifica disposizione di legge” (art. 111, II comma, L. Fall.). Tale disposizione è contenuta nell’art. 30 della L. 11 dicembre 2012, n. 220 (“Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”):

“I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali”.

Cosa succede in caso di pignoramento dei canoni di locazione?

Il proprietario dell'immobile resta obbligato nei confronti del condominio che è estraneo rispetto ai rapporti tra creditore e condomino.

Vendita con riserva di proprietà

L'istituto è disciplinato dagli articoli 1523 – 1526 c.c..

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà del bene con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, ma **assume i rischi dal momento della consegna.**

Quali rischi?

La possibilità di trascrivere l'atto, lascia presupporre la natura reale del diritto, ferma restando l'annotazione della condizione sospensiva nella nota di trascrizione.

È possibile pensare che il trasferimento del rischio ex art. 1523 c.c. comporti il trasferimento in capo all'acquirente anche dell'onere di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a far data dalla firma dell'atto e quindi il dovere di pagare le spese condominiali.

La divisione delle spese in caso di usufrutto

L'usufrutto corrisponde al diritto reale di godere di un bene altrui, comprese le accessioni del medesimo, con il rispetto della sua destinazione economica e delle limitazioni imposte dalla legge.

L'attuale art. 67 comma 6 disp att. c.c. esplicita una ripartizione del diritto di intervento e di voto in assemblea tra le parti a seconda della materia all'o.d.g. seppur rimangano **solidalmente responsabili del pagamento dei tributi (comma 7)**:

- **usufruttuario:** delibere concernenti affari di ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni (nomina amministratore e suo compenso, riscaldamento, ascensore, portierato) nonché spese straordinarie derivanti da inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione ex art. 1004 c.c. ovvero nel caso di rifiuto ingiustificato del n.p. alle riparazioni (art. 1106 c.c.), miglioramenti (art. 985 c.c.) ed addizioni (art. 986 c.c.)
- **nudo proprietario:** delibere concernenti la manutenzione di straordinaria amministrazione dettagliatamente indicati dall'art. 1005 c.c..

La suddivisione delle spese inerenti all'immobile oggetto di usufrutto si applica anche con riferimento alle parti comuni funzionalmente collegate.

Stesso criterio vale in caso di **Rent to Buy**, istituto introdotto dall'art. 23 del D.L. n. 133/2014 che ha disciplinato i contratti che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato. Tale normativa richiama espressamente quella relativa agli obblighi nascenti dall'usufrutto.

Spetta infatti al “concedente” provvedere alle riparazioni straordinarie ex art. 1005 c.c., mentre è compito del “conduttore” farsi carico degli oneri relativi alla custodia, amministrazione e gestione ordinaria del bene ex art. 1004 c.c.

Ne deriva che le previsioni dettate dagli ultimi commi dell'art. 67 disp att. c.c. in tema di rapporti tra nudo proprietario e usufruttuario, possano essere applicate anche a questa fattispecie, in relazione all'amministrazione condominiale e al pagamento delle spese.

TIPO DI SPESA	LOCATORE	CONDUTTORE
PARTI INTERNE DELL'IMMOBILE		
Impianto di riscaldamento	— sostituzione integrale — manutenzione straordinaria	— manutenzione ordinaria
Impianto di condizionamento	— sostituzione integrale — manutenzione straordinaria	— manutenzione ordinaria
Impianto sanitario	— sostituzione integrale	— manutenzione ordinaria
Infissi e serrande	— sostituzione integrale	— manutenzione ordinaria
Serrature e chiavi	— sostituzione integrale	— rifacimento chiavi e serrature
Vetri	— installazione doppi vetri	— sostituzione causa rottura
Pavimenti e rivestimenti	— sostituzione integrale	— manutenzione ordinaria (ad esempio: lavaggio e ceratura del pavimento, tinteggiatura delle pareti)
Pareti	— tinteggiatura dovuta ad eventi straordinari (ad esempio perdita)	— tinteggiatura ordinaria
Impianto di allarme	— installazione e rifacimento	— manutenzione ordinaria
Citofono e videocitofono		
Impianto individuale di videosorveglianza		
Impianto individuale per la ricezione radiotelevisiva		
Impianto per l'accesso a internet sia via cavo sia satellitare		

TIPO DI SPESA	LOCATORE	CONDUTTORE
PARTI COMUNI CONDOMINIALI		
Impianti		
Riscaldamento dell'acqua	— installazione e sostituzione — adeguamento a leggi e regolamenti	— manutenzione ordinaria; — pulizia annuale, impianto e filtri, messa a riposo stagionale; — lettura contatori; — forza motrice, combustibile; — consumo combustibile, acqua, energia elettrica
Condizionamento dell'aria		
Addolcimento dell'acqua		
Antincendio	— installazione e sostituzione — acquisto estintori	— manutenzione ordinaria; — ricarica estintori; — ispezioni e collaudi
Autoclave	— installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (per esempio: pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico) — imposte e tasse di impianto	— manutenzione ordinaria, forza motrice, ricarica pressione serbatoio, ispezioni, collaudi, lettura contatore
Ascensore	— installazione; — manutenzione straordinaria; — adeguamento a nuove disposizioni di legge	— manutenzione ordinaria e piccole riparazioni — consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione — ispezione e collaudi
Antenna televisiva centralizzata e ricezione dati informativi	— installazione, sostituzione — potenziamento	— manutenzione ordinaria
Spurgo (di condotti e pozzetti) e, più in generale, reti di fognatura	— manutenzione straordinaria	— manutenzione ordinaria; — disotturazione dei pozzetti e condotti
Illuminazione	— installazione e sostituzione	— manutenzione ordinaria — consumi

Parti esterne del condominio		
Citofoni	— sostituzione	— manutenzione ordinaria
Grondale, sifoni e colonne di scarico	— sostituzione	— manutenzione ordinaria
Tetto e lastrico solare	— manutenzione straordinaria	— manutenzione ordinaria
Cancello	— installazione e sostituzione	— manutenzione ordinaria
Ringhiere	— sostituzione	— manutenzione ordinaria
Aree verdi	— sostituzione piante	— manutenzione ordinaria; — riparazione degli attrezzi; — sostituzione fiori
Parti interne dell'edificio condominiale		
Arredi (marmi, corrimano ringhiere, cassette della posta, zerbini)	— installazione e sostituzione	— manutenzione ordinaria
Serrature	— installazione e sostituzione	—