

A cura dell'Associazione A.R.A.I.

Il condominio e' un "ente di gestione", che provvede attraverso l'amministratore, ad erogare le spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni con evidente ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra i condomini.

La ripartizione delle spese costituisce uno dei motivi di maggiori conflitti tra amministratore e condomini.

I criteri circa la ripartizione delle spese sono previsti dal codice civile agli articoli 1123, 1124, 1125, 1126.

### **1123. Ripartizione delle spese.**

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in *misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno*, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in *proporzione dell'uso che ciascuno può farne*.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono *a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità*.

L'articolo 1123 stabilisce addirittura tre diversi criteri di ripartizione :

- 1) in misura ***proporzionale al valore delle singole proprietà***, in base cioè alle rispettive quote millesimali.
- 2) in misura ***proporzionale all'uso potenziale***, allorché le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa.
- 3) ***in base alla destinazione esclusiva***, quando cioè un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte dell'intero fabbricato, le spese relative sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Essendo comproprietari delle parti comuni, i condomini non possono non pagare le relative spese rinunciando al diritto di comproprietà sulle parti comuni.

L'articolo 1124, per la manutenzione delle scale, e l'articolo 1125 per i solai, l'articolo 1126 per i lastrici solari di uso esclusivo, prevedono un criterio misto, tenendo conto sia del valore millesimale sia dell'uso.

Le problematiche relative alla ripartizione delle spese aumentano se alcune unita' immobiliari sono date in locazione. Vigé in questo senso l'articolo 9 della legge 392/1978 sull'equo canone, fatti salvi i patti in deroga; nell'uno o nell'altro caso vale il principio che l'inquilino e' tenuto a provvedere alle spese relative alla manutenzione ordinaria ed agli oneri accessori elencati nella suddetta legge del 78.



**2erre  
servizi**

**Modalità di ripartizione.** Due sono i metodi per operare la ripartizione delle spese:

- **Preventivo** - L'amministratore provvede a calcolare la quota annua a carico di ciascun condomino, in base appunto al preventivo approvato dall'assemblea, dividendola solitamente in rate costanti trimestrali e provvedendo, alla scadenza, alla relativa riscossione.
- **Consuntivo mensile** - L'amministratore effettua la ripartizione mensilmente in base alle spese effettuate nel corso del mese, appunto, procedendo immediatamente alla relativa riscossione delle varie quote, le quali varieranno perciò ogni mese.

I due metodi in effetti si equivalgono, in quanto le quote riscosse sono da considerarsi come acconti versati dal condòmino e comunque si deve effettuare a fine esercizio la redazione del rendiconto consuntivo.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

### **Ripartizione spese tra inquilino e proprietario**

Quando una unità immobiliare viene data in locazione, è possibile che sorgano ulteriori problemi a proposito di ripartizione delle spese, in quanto la normativa prevista dall'art.9 della legge 392/78 obbliga il conduttore a sostenere tutte le spese di ordinaria manutenzione, che riportiamo integralmente:

***9. (Oneri accessori). 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, 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.***

***Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.***

Ma al di là di tutto rimane 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 deve proporre il relativo decreto ingiuntivo, solo ed unicamente nei confronti del proprietario, che potrà sempre rivalersi nei confronti del conduttore.

\*  
\*  
\*

fonte:condominioweb