

# L'amministratore del condominio per il recupero delle somme dovute a titolo di oneri condominiali può rivolgersi solo ed esclusivamente al proprietario dell'immobile, non essendo ammessa nessuna azione nei confronti del conduttore

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1123 c.c.; 63 disp. att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. pen, Sez. 2, Sentenza n. 8922 del 9/1/2019; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17201 del 24/06/2008; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17039 del 3/08/2007

## La vicenda

Una società, proprietaria di un locale commerciale facente parte di un condominio, si opponeva al decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, promosso dall'amministratore, per ottenere il pagamento di una somma di denaro a titolo di oneri condominiali non versati.

La società opponente si difendeva facendo presente che il locale era stato concesso in locazione ad un conduttore che si era impegnato contrattualmente al pagamento di tutte le spese del condominio e di quelle relative alla nettezza urbana, alla luce, all'acqua e ad ogni altra utenza.

Di conseguenza, chiedeva al Tribunale l'autorizzazione alla chiamata in causa del conduttore, sia a titolo di garanzia sia al fine di ricostruire l'effettivo dare ed avere relativo agli oneri condominiali.

Del resto sottolineava di aver comunicato l'avvenuta locazione all'amministratore del condominio, al quale era stata inviato anche copia del relativo contratto di locazione.

Si è costituito il condominio rilevando che il soggetto obbligato a corrispondere gli oneri condominiali era il proprietario dell'immobile e non anche l'inquilino che non ha alcun rapporto con l'ente di gestione.

Inoltre rilevava che le somme dovute erano quelle risultanti dai bilanci condominiali approvati con

delibera mai impugnata e di aver correttamente contabilizzato e scorporato le somme che erano state spontaneamente versate dalla società conduttrice dell'immobile di proprietà della parte opponente.

In ogni caso escludeva che vi fosse stata una carenza informativa concernente le pendenze, evidenziando al riguardo che il condominio era dotato di un proprio sito Web dal quale ciascun condomino, dotato di propria password di accesso, avrebbe potuto verificare la propria posizione anche con riguardo ai versamenti effettuati e contabilizzati.

## La questione

In caso di mancato pagamento delle spese condominiali relative ad un appartamento dato in locazione, l'amministratore del condominio, per il recupero delle somme dovute a titolo di oneri condominiali, può rivolgersi al conduttore?

## La soluzione

Il Tribunale ha respinto la richiesta del proprietario del locale commerciale di chiamare in causa il conduttore rilevando che, anche dopo l'entrata in vigore della legge n. 392/1978, che ha regolato i rapporti tra locatore e conduttore, i soggetti tenuti a contribuire alle spese comuni sono esclusivamente i proprietari delle varie unità immobiliari del caseggiato, anche se oggetto di locazione, salvo il diritto di questi ultimi ad esserne rimborsati (in parte) dai conduttori.

Infatti, come ha evidenziato il Tribunale, tra i conduttori e il condominio non si instaura nessun rapporto che legittimi azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro.

Pertanto, l'amministratore ha il diritto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., di procedere alla riscossione dei contributi condominiali, delle spese per la manutenzione delle cose comuni e per i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente nei confronti dei condomini delle singole unità immobiliari.

## Le riflessioni conclusive

L'**articolo 1130-bis c.c.**, comma 1, tra l'altro, precisa che i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Si ricordi, poi, che **l'articolo 9 della Legge 392 del 1978**, prevede 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, 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.

I c.d. oneri accessori sono, quindi, costituiti dagli esborsi gravanti sul conduttore correlati alla fruizione di servizi comuni che vanno naturalmente ad integrare il corrispettivo dovuto dal conduttore al locatore - il quale è tenuto ad anticipare la spesa o, comunque ad effettuare il pagamento all'amministratore condominiale - giacché la fruizione dei predetti servizi va a completare il godimento della cosa locata.

Il locatore, quindi, provvede al pagamento e, poi, ne chiede il rimborso al suo inquilino.

Questi ha tempo due mesi per procedere al pagamento.

Prima, però, ha diritto di chiedere ed ottenere l'indicazione specifica delle spese, con la menzione dei criteri di ripartizione, oltre che di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

L'articolo 9 della Legge 392 del 1978 delimita, nel periodo di due mesi, il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi, con la conseguenza che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora, e non può quindi sospendere o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione.

Ciò premesso, si deve notare come spesso i proprietari di appartamenti o locali siti all'interno di edifici condominiali, nel concederli in locazione a terzi, inviino copia del contratto di locazione all'amministratore, chiedendo che il pagamento degli oneri condominiali venga richiesto direttamente ai conduttori con l'invio a questi ultimi delle relative ricevute di pagamento.

Non è raro, poi, che i rendiconti menzionino anche i nominativi dei conduttori.

Questa prassi è, però, giuridicamente errata perché legittimato a formulare la richiesta degli oneri è il locatore e non l'amministratore del condominio che non ha titolo per rivolgersi al conduttore.

Infatti solo il condomino locatore è obbligato a corrispondere al condominio la quota delle spese accessorie e non può invocare il **beneficium excussionis del patrimonio del conduttore**.

Pertanto, il conduttore rimane sostanzialmente estraneo alla gestione del condominio rimanendo inalterato il rapporto interno tra il titolare del diritto dominicale sulla porzione dell'immobile e la collettività dei condomini (Cass. pen., Sez. III, 9/1/2019, n. 8922).

Alla luce di quanto sopra risulta evidente come il conduttore non sia obbligato, per le spese relative alle cose comuni, direttamente nei confronti dell'amministratore del condominio, bensì è tenuto a rispondere contrattualmente nei confronti del locatore, che è obbligato, per suo conto.

Il proprietario locatore ha solo un diritto di rivalsa eventualmente nei confronti del conduttore dopo aver provveduto ad anticipare le spese all'ente di gestione.

Di conseguenza il condominio è privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore e, tuttavia, il locatore, che non abbia anticipato gli oneri condominiali non può agire in giudizio, in nome proprio, per far valere un diritto altrui, cioè per esigere, in vece del condominio, il pagamento di un credito maturato da quest'ultimo, nei riguardi dello stesso condomino.

Per quanto sopra, **trascorsi due mesi dalla richiesta senza che il conduttore abbia provveduto al pagamento** sarà solo il locatore che potrà agire, secondo le regole generali, per l'adempimento o per la risoluzione.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/lamministratore-del-condominio-per-il-recupero-delle-somme-dovute-a-titolo-di-oneri-condominiali-puo-rivolgersi-solo-ed-esclusivamente-al-proprietario-dellimmobile-non-essendo-ammessa-nessuna-azi/>