

# Il conduttore deve contestare le singole voci di cui alle spese condominiali entro due mesi dalla ricezione del relativo rendiconto stilato dall'amministratore di condominio

**Autore:** Muia' Pier Paolo

**In:** Diritto civile e commerciale

**Avv. Pier Paolo Muia' - Dott.ssa Maria Muia'**

Precedenti giurisprudenziali: Cass. 01/04/2004, n. 6403; Cass. 01/12/1987, n. 8938; Cass. 23/07/1988, n. 4751; Cass. 23/05/1981, n. 3402; Cass. 03/02/1994, n. 1104; Cass. 14/07/1988, n. 4606; Cass. 28/09/2010, n.20348; Cass. 04/06/1998, n. 5485; Cass. 24/11/ 1994, n. 9980; Cass. 24/01/1996, n. 540;

Riferimenti normativi: art. 96 c.p.c.; ex art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.; art. 9 L. n. 392/1978; art. 2697 c.c.; artt. 633 e ss. c.p.c.; art. 1130 cc. e art. 63 disp. att. c.c.; art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.; art. 2697 c.c.; artt.210 e ss c.p.c.

**Volume consigliato**

## Fatto

Il proprietario di un immobile, che era stato dato in affitto, aveva adito il Giudice di primo grado chiedendo di pronunciarsi sull'illegittimità del recesso dal contratto di locazione esercitato dai due conduttori, e di dichiarare, invece, la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione e la contestuale condanna dei conduttori, e dei loro garanti, al pagamento delle spese condominiali, dei canoni di locazione insoluti, delle spese di registrazione del contratto e delle spese di tinteggiatura dell'appartamento.

Il Giudice di primo grado, esaminata la vicenda, aveva rigettato le domande del proprietario, che insoddisfatto di come la vicenda processuale si era conclusa, si era rivolto al Giudice dell'Appello

ribadendo le pretese già manifestate al Giudice di prime cure.

Egli aveva difatti rinnovato la richiesta di accertamento della illegittimità del recesso esercitato dai conduttori, dichiarando la risoluzione del contratto (i) per il mancato pagamento dei canoni di locazione, per un totale di euro 13.573,80, (ii) per il mancato pagamento delle spese condominiali, per un totale di euro 1.150,31, e (iii) per la mancata tinteggiatura dell'appartamento al momento della riconsegna dell'immobile. La parte attrice aveva poi chiesto, similmente a quanto fatto in precedenza, la condanna dei garanti, in quanto tenuti a garantire le obbligazioni dei conduttori in virtù di una scrittura privata.

Allo stesso tempo i convenuti nel giudizio di secondo grado avevano chiesto in via incidentale il rigetto dell'appello e la condanna del proprietario dell'immobile locato ai sensi dell'art. 96 c.p.c. per responsabilità aggravata al pagamento di euro 5.000,00 o della diversa somma determinata giudizialmente.

La Corte d'Appello, valutata l'istanza, si era pronunciata, seppur parzialmente, a favore del proprietario dell'immobile, dichiarando risolto il contratto e condannando i conduttori, ed i garanti in solido, al pagamento di euro 650,63, di ulteriori euro 134,10 e di ulteriori euro 1.697,11, oltre agli interessi dal dovuto al saldo. L'appello incidentale promosso dai conduttori, veniva invece rigettato.

Insoddisfatti della decisione della Corte d'Appello i conduttori dell'appartamento ed i loro garanti erano ricorsi in cassazione con diversi motivi di ricorso di cui due relativi alle spese condominiali.

## La decisione della Corte di Cassazione

La Corte di Cassazione, in riferimento ai due motivi di ricorso di nostro interesse, si è pronunciata **ritenendo entrambi infondati**.

Con il primo motivo di ricorso, i ricorrenti si lamentavano della decisione assunta dal Giudice di secondo grado in ordine alla richiesta del locatore relativa al pagamento delle spese condominiali e di registrazione del contratto.

Secondo quanto sostenuto dai ricorrenti il Giudice dell'appello aveva accolto la richiesta di condanna alle spese condominiali e alle spese di registrazione del contratto con una motivazione tronca dal punto di vista testuale e di significato. Nella sentenza d'Appello, i Giudici si erano, infatti, limitati a scrivere che la censura rappresentata dal proprietario dell'appartamento era fondata "**in quanto si trattava di somme comunque dovute dai conduttori che non ne aveva dimostrato...**". Tale motivazione, tronca dal punto di vista testuale e di significato, secondo parte ricorrente dava luogo ad una causa di nullità della sentenza.

Su questo primo motivo si è espressa la Corte di Cassazione, ritenendolo inaccoglibile. Secondo i Giudici della Cassazione la mancanza di motivazione nella sentenza implica la inintelligibilità della decisione e delle sue ragioni. Nel caso di specie, invece, secondo i Giudici ermellini l'intenzione dei Giudici di secondo grado era ben chiara, **cioè quella di condannare i conduttori al pagamento delle spese condominiali e di registrazione non avendo dato prova di averli corrisposti.**

Con il secondo motivo i ricorrenti sostenevano che la Corte d'Appello, che aveva condannato i conduttori, ed in solido i garanti, al pagamento, tra le altre cose, delle spese condominiali, non aveva considerato l'eccezione di difetto di prova della ricorrenza del credito, del suo ammontare e dei criteri di ripartizione adottati.

I Giudici ermellini nella disamina del secondo motivo di ricorso sono partiti dall'assunto per cui nei giudizi aventi ad oggetto la richiesta da parte del locatore del pagamento delle spese condominiali non versate dal conduttore, se quest'ultimo mette in discussione l'effettivo pagamento da parte del locatore delle spese di cui chiede il rimborso, incombe sul locatore dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, dovendo dimostrare l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione del rimborso richiesto. Dinnanzi ad un tale onere probatorio i Giudici ermellini si sono chiesti se fosse sufficiente per il locatore produrre il rendiconto approvato dal condominio o se fosse necessario corredarlo dei documenti giustificativi. Per rispondere a tale quesito i Giudici hanno richiamato precedenti pronunce relative ai rapporti condominiali, che stabilivano la possibilità per l'amministratore, una volta approvato il rendiconto, di ottenere il rimborso delle spese senza essere tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi, dovendo i medesimi essere controllati prima dell'approvazione.

Secondo la Corte di Cassazione una soluzione analoga va data anche per quanto concerne i rapporti tra locatore e conduttore, in considerazione del fatto che **i documenti giustificativi si trovano nella disponibilità dell'amministratore e non del locatore e che, inoltre, non è configurabile un onere del locatore di premunirsi dei documenti in previsione di possibili contestazioni del conduttore.** Pertanto, **il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, soddisfa il proprio onere probatorio, producendo i rendiconti dell'amministratore, approvati dai condomini, spettando al conduttore muovere specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi o chiedendone l'esibizione entro due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali.** Ne consegue che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, **il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione.**

Il conduttore, dunque, che abbia ricevuto la richiesta di pagamento degli oneri condominiali è tenuto ad attivarsi entro il tempo che la legge gli concede, sollecitando l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e pretendendo di prendere visione dei documenti giustificativi.

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/il-conduttore-deve-contestare-le-singole-voci-di-cui-alle-spese-condominiali-entro-due-mesi-dalla-ricezione-del-relativo-rendiconto-stilato-dall'amministratore-di-condominio/>