

# Nei confronti del condominio sono irrilevanti i rapporti tra il condomino - proprietario dell'immobile e il conduttore con la conseguenza che l'amministratore deve richiedere le spese condominiali esclusivamente al proprietario

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Focus, Giurisprudenza commentata

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

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 25781 del 9/12/2009; Trib. Roma, sentenza n. 8655 del 19/04/2019

## La vicenda

Un condominio richiedeva il pagamento delle spese condominiali ad un condomino. Tali importi però non venivano corrisposti. Alla collettività condominiale non rimaneva che richiedere **un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti del singolo condomino moroso** per riuscire ad ottenere le somme non pagate. L'ingiunto però si opponeva al decreto, rilevando che **l'immobile era condotto in locazione da una società** a cui bisognava rivolgere la richiesta di pagamento delle spese dovute; in ogni caso pretendeva una riduzione delle spese atteso che non godeva pienamente dei servizi condominiali in quanto oggetto della locazione era un ufficio al piano terra. Pertanto richiedeva la revoca del decreto ingiuntivo ed il ricalcolo delle spese condominiali.

Si costituiva il condominio chiedendo il rigetto dell'opposizione e rilevando **l'irrilevanza nei confronti del condominio dei rapporti tra il proprietario dell'immobile ed il conduttore**, la chiarezza delle somme ingiunte, l'irrilevanza della concessione in locazione a terzi di parte dell'immobile, nonché l'omessa impugnazione delle delibere assembleari di approvazione delle spese e del relativo onere.

La causa veniva istruita con i documenti prodotti dalle parti.

## La questione

Il **conduttore** è obbligato a corrispondere direttamente all'amministratore di condominio gli oneri accessori o **rimane sostanzialmente estraneo alla gestione del condominio**, rimanendo inalterato il rapporto interno tra il proprietario - condomino dell'unità immobiliare e la collettività dei condomini?

### Volume consigliato

## La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione ai condomini.

Secondo lo stesso giudice l'opposizione è infondata perché la legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, **senza "incidere" sulla normativa generale relativa condominio degli edifici**; di conseguenza per il Tribunale l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 e 63 disp. att. c.c. - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune **direttamente dal proprietario - condominio**.

Il decreto ingiuntivo è stato pertanto confermato.

## Le riflessioni conclusive

Alla luce della sentenza in commento è possibile affermare che **solo il condomino-locatore** è obbligato a corrispondere al condominio la quota delle spese condominiali accessorie.

Di conseguenza il mancato pagamento delle quote condominiali legittima l'amministratore ad agire nei confronti dei condomini morosi e non degli inquilini, tant'è che **non possono farsi scaturire vincoli contrattuali dalla prassi degli amministratori, che usano rivolgersi agli inquilini per la riscossione degli oneri condominiali**.

Tra il condominio e gli inquilini non esiste alcun rapporto che possa legittimare la proposizione di azioni dirette dell'uno nei confronti degli altri, neppure se gli inquilini avessero provveduto, in passato, a pagare

personalmente e di propria spontanea volontà gli oneri condominiali direttamente all'amministratore.

Pertanto, **il conduttore rimane sostanzialmente estraneo alla gestione del condominio** rimanendo inalterato il rapporto interno tra il titolare del diritto sulla porzione dell'immobile e la collettività dei condomini.

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 risponderne 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, e cioè per esigere, in vece del condominio, il pagamento di un credito maturato da quest'ultimo, nei riguardi di esso 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** (art. 9, l. 392/1978).

Si tenga presente che il locatore il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 legge l. n. 392/1978 adempie il proprio onere probatorio producendo **i rendiconti** dell'amministratore approvati dai condomini, mentre **spetta al conduttore l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate** (Cass. civ., sez. III, 28/09/2010, n. 20348).

Sotto quest'ultimo profilo occorre osservare che, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per il mancato pagamento di oneri condominiali, contesti che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 l. n. 392/1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, **ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione del rimborso richiesto**.

L'azione diretta all'adempimento può essere promossa anche in via monitoria.

Il locatore potrà anche azionare la procedura di sfratto per morosità anche con riferimento al mancato pagamento degli oneri accessori, come affermato anche dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 377/1988 sul presupposto che questi ormai «sono divenuti parte essenziale nel quadro sinallagmatico del contratto e, come tali, parificati, nel trattamento processuale, al canone di locazione» (così Cass. civ., sez.

III, 29/11/2004, n. 22369).

In ogni caso bisogna tenere conto che **il diritto del locatore di ripetere dal conduttore gli oneri accessori si prescrive ex art. 2948, n. 3), c.c., in cinque anni.**

Infatti, è vero che l' art. 6, ult. co., L. 22.12.1973, n. 841, prevedeva un termine di prescrizione biennale per il diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per le forniture di servizi il cui costo sia per contratto a carico del conduttore, con ciò derogando alla disposizione dell' art. 2948, n. 3, c.c. che stabilisce la prescrizione breve quinquennale per il canone ed ogni altro corrispettivo di locazioni.

L' art. 6, ult. co., L. 22.12.1973, n. 841 è stata abrogato dal d.l. n. 112/2008 (c.d. decreto Calderoli «taglia-leggi»), convertito con modificazioni in l. n. 133/2008, con effetto dal 22 dicembre 2008, come si evince dal combinato disposto degli artt. 24 e 85 del d.l. n.112/2008, come convertito in l. n. 133/2008.

Ai sensi della nuova normativa e a decorrere dal 22.12.2008, il termine quinquennale di prescrizione delle spese condominiali deve applicarsi sia nei rapporti tra condominio e condomino sia nei rapporti tra conduttore e locatore.

In ogni caso il termine quinquennale di prescrizione **decorre dalla data in cui l'assemblea del condominio ha approvato il consuntivo ed il riparto delle spese tra i condomini**, giacché è solo allora che sorge il debito del condomino locatore nei confronti del condominio e conseguentemente il credito del condomino nei confronti del conduttore (Cass. civ., sez. III, 27/11/1989, n. 5160).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/nei-confronti-del-condominio-sono-irrilevanti-i-rapporti-tra-il-condomino-proprietario-dellimmobile-e-il-conduttore-con-la-conseguenza-che-lamministratore-deve-richiedere-le-spese-condomin/>