

NEWS

COSA FARE CON UN INQUILINO MOROSO CHE NON PAGA LE SPESE CONDOMINIALI?

Di Enrico Adamo

L'inquilino moroso è un argomento tanto ostico quanto frequente in tema immobiliare, ma cosa succede se l'inquilino moroso non paga nemmeno le spese condominiali a suo carico? In tema di contratto di locazione, se l'inquilino non adempie al pagamento delle rate condominiali, l'unico ritenuto responsabile è il proprietario di casa e l'amministratore di condominio potrà rivalersi esclusivamente sul proprietario dell'immobile.



Quando si parla di spese condominiali si fa spesso confusione su chi spettano le spese condominiali, quali al locatore e quali al conduttore.

Spese condominiali inquilino

In linea di massima è importante sapere che la maggior parte delle spese condominiali ordinarie, che comprendono (pulizia delle zone comuni, energia elettrica, acqua e manutenzione ordinaria) sono a carico dell'inquilino; solo le spese una tantum, anche definite straordinarie saranno a carico del proprietario.



Cosa fare se l'inquilino non paga le spese condominiali

Se l'inquilino risulta moroso nei confronti del condominio, l'amministratore non potrà far nulla nei confronti dell'affittuario, ma potrà rivalersi solo sul proprietario dell'immobile poiché solo con lui possiede un rapporto giuridico. Purtroppo nonostante il pagamento delle spese condominiali ordinarie sia a carico dell'inquilino, se questo non provvede, consigliamo al proprietario dell'immobile di provvedere lui stesso al mancato pagamento al fine di evitare problemi con il condominio, al contempo però il proprietario può valutare di agire legalmente nei confronti del suo inquilino.

Compiti dell'amministratore di condominio con inquilino moroso

Come abbiamo già anticipato, amministratore e inquilino non hanno alcun rapporto giuridico, per questo motivo l'amministratore non potrà richiedere il pagamento delle spese condominiali; in questo caso il proprietario di casa è ritenuto l'unico responsabile nei confronti del condominio e l'amministratore dovrà interfacciarsi solo con lui per la riscossione forzata delle rate condominiali entro e non oltre 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio gestionale dove è compreso il credito. Infatti l'amministratore di condominio può, e deve, procedere nei confronti di chi non paga il condominio richiedendo un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del proprietario che a sua volta potrà promuovere l'azione esecutiva per il recupero del credito in maniera forzata.

Responsabilità dell'inquilino moroso

Non avendo alcun rapporto con il condominio, l'inquilino moroso non avrà alcun tipo di responsabilità nei confronti del condominio, ma sarà responsabile di inadempimento contrattuale nei confronti del conduttore se il contratto prevede che le spese condominiali sono a carico dell'inquilino (nella maggior parte dei casi è così salvo diverse disposizioni). A quel punto il proprietario potrà rivalersi sull'inquilino moroso il quale avrà tempo 60 giorni per provvedere al pagamento. Con l'art. 5 della legge 392/1978 si stabilisce il diritto del proprietario ad avviare lo sfratto per morosità.

Nel caso in cui l'inquilino continui a rifiutarsi di pagare il condominio o l'affitto, il proprietario avrà il diritto di sfrattarlo.

Nella maggior parte dei casi, quando l'inquilino è moroso per le spese condominiali, congiuntamente smette anche di pagare il canone di locazione (per sapere di più leggi modello RLI) e recuperare le rette passate e rimettersi in pari sarà sempre più difficile; per questo motivo, è consigliato fin da subito iniziare con la procedura di sfratto per morosità.

Il procedimento per sfratto è già configurabile o dopo 20 giorni dalla scadenza del pagamento del canone di locazione o se l'inquilino non ha pagato le spese

condominiali per una somma che supera due mensilità di canone. Una volta superate queste tempistiche il proprietario di casa potrà rivolgersi ad un avvocato che richiederà al giudice di notificare all'inquilino moroso una citazione in giudizio con udienza fissata.