

ONERI ACCESSORI

SOMMARIO: a) *Alloggi ex Incis*; b) *Ambito di operatività*; c) *Compenso dell'amministratore*; d) *Controversie*; e) *Determinazione forfettaria*; f) *Indicazione specifica e criteri di ripartizione*; g) *Onere probatorio*; h) *Pagamento anticipato*; i) *Patti contrari*; l) *Prescrizione del diritto al rimborso*; m) *Rapporti condominiali*; n) *Servizio di portierato*; o) *Servizio di pulizia*; p) *Tassa per il passo carraio*; q) *Termine*.

a) Alloggi ex Incis

Gli artt. 9 e 10 della L. 27 luglio 1978 n. 392, rispettivamente relativi agli oneri accessori della locazione di immobili per uso abitativo ed alla partecipazione del conduttore alle assemblee dei condomini, si applicano anche ai rapporti con gli assegnatari utenti di alloggi ex Incis militari convertiti in locazione ai sensi degli artt. 22 L. 18 agosto 1978 n. 497 e 22 L. 8 agosto 1977 n. 513, che sono interamente regolati dalle norme privatistiche di detta legge.

* *Cass. civ., sez. III, 4 aprile 1992, n. 4133, Ministero del Tesoro c. Rossi ed altri.*

b) Ambito di operatività

Nelle locazioni degli immobili urbani, i premi di assicurazione dello stabile, il compenso dell'amministratore ed il concorso nelle spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento e di revisione dell'impianto antincendio non sono compresi tra gli oneri accessori che l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore, salvo patto contrario, da valutarsi alla stregua del divieto di pattuizioni dirette ad attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni della predetta legge (art. 79, primo comma). Del pari deve ritenersi escluso dalle spese a carico del conduttore l'ammortamento degli impianti, quale deposito frazionato nel tempo di somme di denaro necessarie per l'acquisto di nuovi impianti a seguito della vetustà di quelli in uso, trattandosi di una destinazione patrimoniale nell'esclusivo interesse del locatore, tenuto a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, e, quindi, a prestare i relativi servizi.

* *Cass., sez. III, 11 novembre 1988, n. 6088, Di Piazza c. Miglio.*

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina della locazione degli immobili urbani di cui alla legge n. 392 del 1978, l'obbligazione del conduttore, concernente il pagamento degli oneri accessori - considerata autonoma rispetto all'altra attinente al pagamento del canone - è divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto, con la conseguenza che il suo inadempimento, solo se superiore a due mensilità del canone, dà al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto di locazione, salvo per il conduttore il potere di paralizzare tale domanda con l'eccezione di inadempimento per non avere ottenuto dal locatore la indicazione specifica delle spese condominiali e non aver potuto esercitare la facoltà di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

* *Cass., sez. II, 10 agosto 1982, n. 4490, Caccialupi c. Brudo.*

Gli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) hanno introdotto relativamente alla gravità dell'inadempimento predeterminata ex lege, alla possibilità della sanatoria ed alla concessione del termine di grazia, un'equiparazione fra canone di locazione ed oneri accessori con la conseguenza che anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ex art. 658 c.p.c.

* *Cass., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835, Masi c. Jacomussi.*

La competenza *ratione materiae* del pretore ai sensi dell'art. 8, comma secondo, n. 4 c.p.c. riguarda le cause relative alla misura dei servizi del condominio di case, intendendosi per tali quelle in cui occorre fissare le regole di esercizio dell'uso sulla cosa comune da parte di singoli utenti nell'ambito di un condominio. Da tale competenza restano escluse, pertanto, le controversie relative alla ripartizione degli oneri riguardanti la fruizione dei servizi comuni, sia quando questa faccia capo ai singoli condomini, sia quando essa debba essere ripartita tra locatore e conduttore in base al rapporto di locazione. Pertanto la competenza di questa ultima va stabilita in base agli ordinari criteri della competenza per valore.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1992, n. 7128, Brando c. Migliaccio.*

La mera determinazione del locatore di dare la preferenza - nella concessione in godimento dell'immobile - al proprio dipendente, non comporta di per sè una disciplina particolare del rapporto locatizio il quale,

ancorché di durata coincidente con il massimo dei limiti temporali del rapporto di impiego, non resta escluso dalle norme che regolano il contratto di locazione e che sopravvengano nel corso del rapporto. (Applicazione in tema di disciplina degli oneri accessori come stabilita dall'art. 9 della L. 27 luglio 1978 n. 392).

* *Cass., sez. III, 30 marzo 1982, n. 1993, Bredice c. Camera Comm. MI.*

Grava sul locatore e non sul conduttore la spesa sopportata per l'amplificazione dell'antenna televisiva centralizzata di un edificio condominiale in quanto non si tratta né di un onere accessorio per la fornitura di un servizio comune ai sensi dell'art. 9 L. 27 luglio 1978 n. 392, né di una riparazione di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1609 c.c.

* *Pret. Taranto, 4 dicembre 1981, Spartera e altro c. Mongelli.*

Il conduttore è tenuto a pagare il solo importo delle spese condominiali che man mano maturano secondo il consuntivo dell'esercizio precedente essendo nulla, per violazione dell'art. 79, in relazione all'art. 9 della L. n. 392/1978, la clausola contrattuale che impegni il conduttore al pagamento di tali spese sulla base del bilancio preventivo.

* *Pret. Milano, 13 novembre 1981, Pizzuti c. Montagnesi.*

Il dovere del locatore di comunicare la distinta delle spese prevista dall'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392 quale requisito di esigibilità del credito e, conseguentemente, quale condizione di fondatezza nel merito dell'azione giudiziale, può verificarsi e sopravvivere nel corso del processo fino al momento della decisione.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 30 aprile 1987, n. 3770, Zanco c. Amato.*

A fronte della richiesta del locatore relativa al pagamento degli oneri accessori, il conduttore è legittimato, ai sensi dell'art. 9 della L. n. 392/1978, a chiedere spiegazioni e chiarimenti nonché a visionare i documenti giustificativi di spesa presso l'amministratore dello stabile. Tale diritto del conduttore deve, peraltro, essere esercitato entro il termine di due mesi dalla richiesta effettuata dal locatore e ciò per la correlazione esistente fra il precitato art. 9 e l'art. 5 della legge sull'equo canone.

* *Pret. civ. Firenze, 12 dicembre 1987, n. 1582, Galli c. Robotti.*

L'operatività dell'art. 9 della legge 392/78 si risolve in un onere dal cui mancato assolvimento non dipende la proponibilità o procedibilità della domanda giudiziale, sibbene la mera esigibilità del credito azionato.

* *Trib. civ. Monza, 23 aprile 1981, Rizzi c. Mazzoccola.*

Nonostante il credito del locatore in ordine al pagamento degli oneri accessori non sia esigibile prima della decorrenza del termine di cui all'art. 9 L. n. 392/1978, l'azione di risoluzione per inadempimento del contratto di locazione può essere esercitata anche prima della decorrenza di detto termine, ma l'adempimento del conduttore poi intervenuto nel termine di legge va ritenuto pienamente soddisfacente ed efficace.

* *Pret. civ. Lecce, 28 marzo 1989, n. 98, De Vitis c. Locato e altra.*

Ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della legge n. 392/1978 non si applica l'art. 9 della medesima legge in tema di ripartizione degli oneri accessori, dettata solo per i nuovi contratti, ma i suddetti rapporti sono regolati, fino alla scadenza legale, in base agli accordi, sul punto, intervenuti in sede di stipulazione del contratto, nonché dalla legislazione precedente a quella di cui alla L. n. 392/1978 (e, quindi, nella fattispecie, dalla L. 22 dicembre 1973, n. 841), per quanto applicabile.

* *Trib. civ. Genova, 8 febbraio 1983, Ceravolo e altri c. Inps.*

c) Compenso dell'amministratore

Le spese relative al compenso corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute dallo stesso nell'esercizio della sua attività non rientrano tra gli oneri accessori che l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore dell'immobile, sicché del relativo importo non può essere tenuto conto ai fini di accertare la sussistenza o meno della morosità del conduttore medesimo.

* *Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1991, n. 6216, Trudo c. Azzimonti.*

d) Controversie

In tema di locazione di immobile urbano, la controversia concernente il pagamento degli oneri accessori è devoluta al giudice competente secondo gli ordinari criteri di valore, non venendo in rilievo la speciale competenza del pretore che l'art. 45, L. 27 luglio 1978, n. 392, prevede con esclusivo riferimento al canone.

* *Cass. civ., sez. III, 16 maggio 1992, n. 5836, Inail c. Spinelli ed altri.*

e) Determinazione forfettaria

E' nulla la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori determinati forfettariamente, perché viola il principio della specificità di essi, stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano (art. 79, stessa legge).

* *Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1997, n. 12718, Pierantoni c. Meo.*

f) Indicazione specifica e criteri di ripartizione

L'art. 9 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che, al terzo comma, assegna al conduttore il termine di due mesi dalla richiesta per il pagamento degli oneri accessori, riconoscendogli il diritto di ottenere, prima del pagamento, l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione ed il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ha abrogato, per incompatibilità, ai sensi del successivo art. 84, l'art. 9 ter della L. 28 luglio 1967 n. 628, il quale, omettendo di specificare il termine del pagamento, stabiliva solo che "prima di effettuare il pagamento degli oneri accessori, il conduttore ha diritto di ottenere la distinta degli oneri medesimi con l'indicazione dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei relativi documenti giustificativi" la detta disposizione si applica non solo ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, ma anche a quelli in regime transitorio, trattandosi di disposizione relativa agli effetti del rapporto in corso ed, in particolare, alla disciplina di una obbligazione del conduttore, divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 12 febbraio 1991, n. 1451, Vorrano c. Zito.*

Per assolvere l'onere di indicazione specifica delle spese accessorie e di menzione dei criteri di ripartizione previsto dall'art. 9, L. n. 392/1978, il cui adempimento è condizione per l'esigibilità del relativo credito, il locatore deve indicare specificamente al conduttore le somme che gli richiede per le spese di cui al primo e secondo comma dello stesso art. 9, ed altresì sottoporgli tabelle analitiche e chiare per la ripartizione delle spese comuni, da cui risultino non solo i vari criteri di ripartizione seguiti (es.: criterio millesimale, superficie, cubature, ecc.), in generale, ma anche specificamente il valore cui corrisponde la quota proporzionale di spesa gravante sull'immobile locato e sugli altri immobili del complesso, così da rendere possibile al conduttore il controllo dell'obiettività e dell'esattezza della stessa suddivisione delle spese comuni.

* *Pret. civ. Milano, 10 aprile 1984, Franzi ed altri c. Mastrogiacomo.*

Non può pronunciarsi risoluzione della locazione per mancato pagamento degli oneri accessori nel caso che non sia data al conduttore, ad onta delle richieste di costui, l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione, né vale al riguardo il generico rinvio ai documenti esibiti nel processo.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. V, 10 maggio 1991, n. 1078, Ferrara c. Credentino.*

g) Onere probatorio

Il locatore il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 legge 27 luglio 1978 n. 392 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, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 ss. c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 4 giugno 1998, n. 5485, Rottola c. Moretti Mario ed altri.*

In tema di locazione di immobili urbani, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per la risoluzione del contratto, contesti che il locatore abbia sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuata 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 della 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 ed i criteri di ripartizione del rimborso richiesto.
* *Cass., sez. III, 1 dicembre 1987, n. 8938, Cavola c. Iadonna.*

La circostanza che nessuna delle parti sia riuscita a dare la prova di acollo all'altra degli oneri accessori, è negativa solo per il conduttore, che ha l'onere di dimostrare la convenzione derogante al regime legale di cui all'art. 9 della L. 392/78, in base al quale gli oneri accessori sono a suo carico nei limiti e nelle misure ivi previsti.

* *Corte app. Napoli, sez. V, 14 giugno 1988, n. 771, Oliva c. Greco.*

Ove il locatore non abbia fornito prova alcuna per dimostrare che la somma a lui dovuta a rimborso di spese condominiali anticipate sarebbe stata sottratta mediante idoneo reimpiego agli effetti della svalutazione, sembra corretto determinare il maggior danno (art. 1224, secondo comma, c.c.) da lui subito per effetto del mancato pagamento della somma dovutagli, in una misura inferiore al 9%, dovendosi ritenere che la somma anticipatagli avrebbe assicurato, quanto meno, un tasso di interesse certamente superiore a quello legale.

* *Trib. Milano, sez. X, 1 settembre 1980, n. 6076, Pulzatto c. Peri.*

h) Pagamento anticipato

Il credito del locatore nei confronti del conduttore per il rimborso degli oneri accessori non presuppone la avvenuta prestazione dei relativi servizi, essendone normalmente richiesto il pagamento anticipato, con conseguente preventiva acquisizione della necessaria liquidità, fermo restando l'onere, a carico del locatore, di fornire - a richiesta - i documenti giustificativi delle spese effettuate.

* *Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1991, n. 5031, Canale c. Vignola.*

Il conduttore è tenuto al pagamento degli oneri accessori anticipatamente, secondo le scadenze disposte in base al preventivo di spesa.

* *Pret. civ. Bergamo, ord. 6 aprile 1993, Mombrini c. Rota.*

i) Patti contrari

Il disposto dell'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, addossando al conduttore i cosiddetti oneri accessori (totalmente, per quanto riguarda il servizio di pulizia, il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, del riscaldamento, dell'energia elettrica e del condizionamento d'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura degli altri servizi comuni; ed al novanta per cento per quanto riguarda il servizio di portineria), fa salvi i patti contrari, si applica esclusivamente ai patti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge stessa, trattandosi di norma che si correla strettamente al nuovo ed unitario regime giuridico dei rapporti locativi e costituisce una contropartita alla fissazione di un "equo canone" e ad una durata della locazione sottratta alla volontà delle parti, con la necessaria conseguenza che i patti stipulati anteriormente al suddetto momento, siano essi favorevoli o sfavorevoli al locatore, risultano travolti dal sopravvenire della nuova disciplina destinata a determinare, con effetto anche per i contratti in corso, un diverso equilibrio degli interessi contrapposti.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 30 marzo 1994, n. 3132, Carabillò c. Comune di Palermo.*

l) Prescrizione del diritto al rimborso

Il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali posti a carico del conduttore dall'art. 9 della legge sull'equo canone si prescrive nel termine di due anni indicato dall'art. 6 della L. 22 dicembre 1973, n. 841 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore, perché tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili ad uso d'abitazione, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art. 2948, n. 3 c.c. che risponde ad un'esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune ad ogni locazione, e che è, pertanto, applicabile anche agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'art. 9 della L. 27 luglio 1978, n. 392, senza che a ciò osti l'art. 84 di quest'ultima legge che, disponendo

l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione del sopra citato art. 6, che trascende il regime vincolistico.

* *Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1995, n. 4588, De Anna c. Harmony Snc.*

Nell'ipotesi di unico proprietario e locatore delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio, la data di decorrenza della prescrizione biennale del diritto al rimborso degli oneri accessori posti (per legge o per contratto) a carico dei conduttori, deve essere individuata in relazione a quella di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la cadenza con cui questa in concreto si svolge nell'ambito del rapporto di locazione. (Nella specie è stato anche affermato che non può tenersi conto della normativa che impone all'Inail di approvare il bilancio entro il 31 luglio dell'anno successivo, trattandosi di norma concernente l'organizzazione interna dell'ente ai fini contabili, la cui osservanza o meno non può incidere sul rapporto privatistico di locazione dal quale nasce il credito per gli oneri accessori).

* *Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2000, n. 1338, Inail c. Chinetti.*

Nel caso di unità immobiliari ubicate in edificio appartenente per intero al proprietario-locatore, il diritto di questi a ripetere dai conduttori gli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/78 si prescrive in due anni (ex art. 6 L. 841/73), decorrenti dal termine del singolo esercizio annuale.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 21 dicembre 1998, n. 13696, Comune di Rho c. Nebuloni ed altri.*

Il diritto di rimborso delle spese poste dalla legge a carico del conduttore e sostenute dal locatore è soggetto alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 c.c. e non a quella biennale di cui all'art. 6, quarto comma della L. 22 dicembre 1973, n. 841, perché questa opera limitatamente ai casi in cui il diritto al rimborso compete al locatore per le spese che sono poste dal contratto, e non già dalla legge, a carico del conduttore.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. II, 24 giugno 1988, n. 819, Tredici e altri c. Soc. per il risanamento di Napoli.*

La norma di cui all'art. 6 della L. 22 dicembre 1973, n. 841 - che stabilisce la prescrizione biennale del diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizi a carico, per contratto, del conduttore - non è stata espressamente abrogata dalla successiva L. n. 392/1978, né d'altro canto, rientra nel disposto dell'art. 84 della suddetta (che prevede l'abrogazione di tutte le disposizioni incompatibili con la nuova legge), trattandosi di norma solo occasionalmente inserita in un provvedimento vincolistico, ma rispondente in realtà ad esigenze diverse che trascendono il regime vincolistico ed hanno invece un ambito generale di applicazione. Ne deriva che anche nel nuovo sistema della L. n. 392/1978 il credito del locatore relativo al pagamento degli oneri accessori resta soggetto alla prescrizione biennale.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 30 aprile 1987, n. 3770, Zanco c. Amato.*

Il diritto al pagamento degli oneri condominiali si prescrive nel termine di due anni di cui all'art. 6 della L. n. 841/1973.

* *Trib. civ. Roma, sez. IV, 13 luglio 1992, De Marchis c. Cocozza.*

m) Rapporti condominiali

Quella prevista dall'art. 10 della L. 27 luglio 1978 n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Trattasi di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (art. 9 della L. n. 392 del 1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le predette disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore - tant'è che l'art. 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico - può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali.

* *Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 1995, n. 384, Comune Torino c. Condominio Via Risorgimento.*

Quando dal locatore siano già state chieste in giudizio al conduttore le somme contrattualmente dovute per rimborso di spese condominiali, e quest'ultimo si sia reso moroso anche nel pagamento di ulteriori somme maturate dopo il bilancio consuntivo, l'estensione della domanda al pagamento degli ulteriori crediti determina non una mutatio, ma un'emendatio libelli, rimanendo immutata la causa petendi (inadempimento

dell'obbligazione contrattuale) già dedotta in giudizio ed essendo solamente ampliato il petitum inteso come oggetto mediato della domanda, che rimane inalterato nella sua individualità ontologica.

* *Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1994, n. 4165, Milan c. Mery.*

n) Servizio di portierato

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incaricato in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di un appartamento sito nell'edificio, cui quel servizio si riferisce, può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

* *Cass. civ., sez. III, 2 luglio 1991, n. 7257, Ist. Naz. Prev. Giorn. c. Rossi.*

Il giudice può stabilire criteri di ripartizione delle spese di portierato diversi da quello di cui all'art. 9, secondo comma, della L. n. 392/1978 (90% a carico del conduttore) nel caso di servizio di portineria espletato - anche per la conformazione dell'immobile al quale esso è destinato - in modo inadeguato e in misura ridotta.

* *Pret. civ. Torino, 30 gennaio 1985, Gorra ed altri c. Tucci.*

o) Servizio di pulizia

In tema di locazione di immobili, qualora un servizio condominiale (nella specie, servizio di pulizia) venga prestato in maniera inadeguata, il conduttore dell'appartamento sito nello stabile al quale detto servizio si riferisce può eccepire nei confronti del proprietario-locatore la sua inadempienza e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1997, n. 11388, Enasarco c. Bitturini.*

p) Tassa per il passo carraio

In tema di passo carraio, rientra tra gli oneri accessori gravanti sul conduttore il rimborso al proprietario, formale intestatario dell'accesso, di quanto da quest'ultimo sborsato per la tassa di occupazione del suolo pubblico, strettamente collegata all'effettivo pieno godimento della cosa locata.

* *Corte app. civ. Milano, sez. III, 20 luglio 1999, n. 1974, Soc. Andes c. Soc. Immobiliare Marirosa.*

q) Termine

La disposizione del terzo comma dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, delimita nel medesimo periodo 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.

* *Cass. civ., sez. III, 11 aprile 1995, n. 4154, Mangia c. Sica.*

Dovendo il conduttore effettuare il pagamento degli oneri accessori entro due mesi dalla richiesta del locatore ex art. 9, terzo comma, L. n. 392/1978, è entro tale termine che il medesimo può esercitare il diritto di richiedere la distinta delle spese e l'indicazione dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi, restando, diversamente, automaticamente in mora.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 9 aprile 1998, Vegezzi ed altra.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)