

CONDOMINIOa cura di **Patrizia Pallara**

Problemi con il vicino di casa? Le spese condominiali sono troppo elevate? L'amministratore non rispetta l'assemblea? Scrivete a condominio@testmagazine.it



Quali spese toccano al proprietario di casa e quali all'affittuario

Gentile redazione, ho da poco lasciato la casa dei miei per andare ad abitare da solo in affitto. Il canone è un po' alto, ma quello che mi preoccupa di più sono le spese di condominio: a chi spettano? Io pensavo che mi dovessi accollare solo qualche voce, mentre a quanto pare la parte più consistente è a mio carico. Come funziona esattamente? E come ci si regola per la manutenzione ordinaria e per quella straordinaria?

Salvatore Arnesano, Castri (Lecce)

Caro Salvatore, il proprietario della casa esegue tutte le riparazioni necessarie, a eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono a carico dell'inquilino. Questo il criterio generale fissato dall'art. 1576 del codice civile.

Quindi: tutte le spese ordinarie spettano all'affittuario, mentre il locatore è tenuto a intervenire solo in caso di manutenzione straordinaria. Quanto alla ripartizione delle spese condominiali, la legge 392/78 sull'equo canone, parzialmente ancora in vigore, all'art. 9 stabilisce: "1. 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.

2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore".

Come si vede, la legge è molto chiara nel dettare i principi di massima. Per avere un dettaglio, bisogna quindi ricorrere alla tabella di ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, concordata tra i sindacati degli inquilini (**Sunia, Siket e Uniat**) e i rappresentanti della **proprietà (Confedilizia)**, che può essere volontariamente richiamata nei contratti di locazione. La tabella è stata registrata e per utilizzarla basta richiamarla nei contratti, senza doverla allegare e quindi senza altre spese di bollo. È un riferimento per gli accordi di affitti agevolati e regolerà liti e vertenze per circa 4,5 milioni di contratti d'affitto. Lo schema tiene conto delle novità tecniche in uso nei condomini negli ultimi anni, sempre più diffuse, come gli impianti di videosorveglianza e l'impiantistica centralizzata di flussi informativi (via satellite e via cavo) e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, oltre che delle modifiche introdotte dalla riforma del condominio, cercando di delimitare il più possibile gli ambiti di spesa.

IL SOTTOTETTO

Il sottotetto è una parte comune o è di proprietà esclusiva del condomino all'ultimo piano?

C. F., Firenze

La nuova formulazione dell'articolo 1117 del codice civile, così come elaborata dalla riforma di recente introduzione, prevede al comma 1 n. 2 che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. Viene quindi precisato che c'è una presunzione di comunione di tale bene, in precedenza non compreso nella vecchia formulazione dello stesso articolo.

LA CASA DEL PORTIERE

Si vuole vendere l'appartamento del portiere, servizio che è stato soppresso anni fa. Con quale maggioranza possiamo approvare la vendita?

Adriano Russo, Padova

L'alloggio del portiere appartiene a tutti i partecipanti, la cui quota di comproprietà è indicata dalla tabella millesimale di proprietà. Decidere di vendere i locali dell'ex portineria significa alienare un bene del condominio e cioè incidere sulla sfera privata di tutti i proprietari, che devono così rinunciare a una parte di proprietà del condominio. Per questo motivo la delibera deve essere approvata dal condominio in assemblea all'unanimità.