

## I rapporti tra le parti

### PROPRIETARIO E INQUILINO



#### IL CASO

Il condominio ottiene un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo contro un condomino per il pagamento delle spese condominiali. Questi si oppone sul presupposto che, in forza del contratto di locazione stipulato con il conduttore dell'appartamento, è lui che deve provvedere alle quote condominiali e dunque legittimato passivo a ricevere l'ingiunzione di pagamento. Ha ragione?

#### LA SOLUZIONE

Il debitore delle spese condominiali è solo il condomino, a nulla rilevando le Intese contrattuali da questo raggiunte con il proprio Inquilino. Il condominio deve restare estraneo al rapporto locatore-conduttore, potendo semmai l'amministratore occuparsene solo in esecuzione di uno specifico mandato conferitogli dal condomino-locatore.

### USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO



L'assemblea delibera il rifacimento del manto di impermeabilizzazione del lastrico solare comune e dei canali di scarico. L'amministratore, esponendo la relativa spesa nel prospetto preventivo, la addebita al solo nudo proprietario, ritenendo che il lavoro, in quanto finalizzato ad evitare il degrado dell'edificio e vista anche l'entità dell'esborso richiesto, sia di carattere straordinario. Può farlo?

Si tratta di un intervento di carattere straordinario, da porsi a carico del nudo proprietario ai sensi dell'articolo 1005 Cc che espressamente ricomprende, tra le riparazioni straordinarie, anche quelle riguardanti il rinnovamento dei tetti, ai quali devono essere paragonati i lastrici solari, trattandosi di un'opera necessaria per conservare il bene.

### I RAPPORTI TRA EX CONIUGI



Si è deliberato di sostituire il portone di ingresso dello stabile per una questione di estetica. Un coniuge separato vive nell'appartamento di proprietà dell'altro e provvede al pagamento delle sole spese ordinarie. L'intervento è di carattere ordinario o straordinario? Questa qualificazione è importante al fine di addebitare la spesa all'uno o all'altro coniuge.

È giusto qualificare l'intervento come di carattere straordinario, prescindere dal fatto che la sostituzione del portone sia dettata unicamente da motivi estetici e non di funzionalità. Come tale, la relativa spesa deve inquadarsi tra quelle cosiddette di proprietà, che non può essere addebitata al coniuge solo assegnatario dell'appartamento.

### VENDITORE E ACQUIRENTE



I lavori di rifacimento della facciata sono stati deliberati prima che il condomino vendesse il proprio appartamento. L'assemblea si riunisce per deliberare il riparto della spesa e sorge contestazione tra acquirente e venditore circa l'onere del pagamento, risultando ancora insoluta la quota riguardante l'unità immobiliare ceduta.

Il momento decisivo per stabilire a chi, tra venditore e acquirente, debba essere addebitata la spesa per i lavori straordinari è quello in cui si è deliberata l'esecuzione dei lavori stessi, nel senso che, se la delibera è precedente la vendita, l'onere deve essere posto in via definitiva a carico del venditore, quando anche il consuntivo venga approvato dal nuovo condomino al termine dei lavori.

### LE SPESE PER L'ASCENSORE



Un usufruttuario occupa un appartamento al piano terreno dell'edificio condominiale e si rifiuta di pagare le spese per il funzionamento dell'ascensore e per l'ordinaria manutenzione dell'impianto. Il nudo proprietario afferma che si tratta di spese non a suo carico e non vi provvede. Il condominio ottiene un decreto ingiuntivo nei suoi confronti.

Il riformato articolo 1124 Cc estende anche all'ascensore il criterio di riparto delle spese, che devono essere sostenute dai condomini per metà in ragione del valore delle singole unità e per metà in ragione all'altezza di ciascuno piano. Anche i condomini del piano terra devono concorrere alla spesa di manutenzione e conservazione dell'impianto. Il debito è solidale con il nudo proprietario.

### I COMPROPRIETARI DELL'IMMOBILE



I comproprietari di più unità immobiliari, nel medesimo stabile, hanno invitato l'amministratore a chiedere il pagamento delle spese in ragione delle rispettive quote di comproprietà. Però solo uno dei comproprietari ha provveduto al versamento della sua quota, mentre gli altri risultano morosi e hanno da tempo trasferito la loro residenza all'estero. Che fare?

Il contributo grava sul titolare del piano o della porzione di piano, inteso come bene unico, talché anche la posizione dei comproprietari dell'unità immobiliare risulta unitaria, con la conseguenza che l'amministratore può richiedere il pagamento integrale delle spese anche a uno solo dei soggetti in comune.

### COMODANTE E COMODATARIO



Il comodato è un contratto essenzialmente gratuito. L'abitare in condominio comporta però il periodico pagamento degli oneri volti alla conservazione e gestione della parti comuni del fabbricato. Se l'immobile è ceduto in comodato, rimane ugualmente in capo al condomino l'obbligo di versare la propria quota di spese?

Il comodatario è tenuto a partecipare alle spese solo se nell'atto di consegna le parti hanno stabilito in tal senso. Come il conduttore, anche il comodatario non ha rapporti diretti con il condominio sicché, in caso di mancato pagamento degli oneri condominiali pattuiti, l'azione di recupero del credito non può essere condotta contro di lui ma solamente contro il condomino.