



Il contratto di locazione di un'unità immobiliare destinata ad abitazione civile è quell'accordo con cui un proprietario concede l'uso a fini personali di un'abitazione, dietro il versamento di un prezzo: questo è denominato **canone di locazione**.

Unitamente al canone, l'inquilino deve versare le spese condominiali. Ma quali sono quelle a suo carico? In che misura? La risposta a questo è contenuta nell'art.9 della legge n. 392/78 e soprattutto nei primi 3 commi:

“Sono interamente a carico del conduttore, salvo accordo diverso, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura d'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

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.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate”,

Le spese di pulizia delle scale così come la bolletta della luce per le parti comuni le paga il conduttore. Per il compenso dell'amministratore e quello dell'assicurazione si legge dalla legge che *“il conduttore non è tenuto al rimborso delle spese relative al compenso dell'amministratore ed all'assicurazione dello stabile sia perché non comprese nel tassativo elenco dell'art.9 comma 1 legge del 27 luglio 1978 n. 392, sia perché aventi origine e fondamento nei diritti dominicali sulle parti comuni, per le prime, ed in quanto effettuate per garantire la conservazione delle situazioni dominicali per le seconde”*.

Detto in breve: la legge n. 392 elenca in maniera tassativa le spese che possono essere poste a carico del conduttore. Tra queste non sono comprese quelle per l'amministratore (e l'assicurazione) che riguardano il diritto di proprietà e d'uso. Nella prassi comune, comunque, prevale l'orientamento che ripartisce al 50% la spesa per il compenso del mandatario. Una cosa è certa: non è obbligatorio che il conduttore debba pagare le spese per l'uso delle cose comuni. Può infatti essere esonerato del tutto dal versamento degli oneri condominiali o contrattare una partecipazione in misura fissa.