



## Chi paga le spese condominiali?

# Guida rapida per inquilini e proprietari

Tratto da [www.immobiliare.it/news](http://www.immobiliare.it/news) del 24 settembre 2019

**S**e si rompe la lavatrice, chi deve sostituirla? E a chi spetta rifare le tubature quando diventano troppo vecchie? Sono queste le domande che ci si pone quando si decide di dare o prendere una casa in affitto. Al di là della normale amministrazione, che prevede che l'inquilino versi un canone mensile per poter usufruire dell'immobile, ci sono tutta una serie di costi che ruotano attorno al mantenimento in buono stato di un appartamento ed è necessario capire di volta in volta chi li deve sostenere.

**Le spese in carico all'inquilino** Di norma, le spese condominiali ordinarie vengono pagate dai condòmini. Si tratta di costi derivanti da servizi di routine, come la pulizia delle scale, la manutenzione dell'ascensore, la portineria o il riscaldamento. Per decidere quale somma spetta a ciascun abitante dell'edificio, si fa riferimento alle tabelle millesimali, in modo che ciascuno versi una quota proporzionale al valore della proprietà. Il principio è che a pagare sia la persona che beneficia ogni giorno di questi servizi. Per questa ragione, in caso di

appartamento in affitto il pagamento delle spese condominiali ordinarie spetta agli inquilini.

**Le spese in carico al proprietario** Il proprietario deve invece provvedere al pagamento delle spese straordinarie, relative a interventi una tantum sull'edificio: il rifacimento della facciata, ad esempio, così come la sostituzione della caldaia o l'installazione di un videocitofono. In generale, quando l'intervento riguarda l'intero condominio sarà il locatore a farsene carico, con un contributo calcolato anche in questo caso in base alle tabelle millesimali.

**Le spese per i lavori urgenti** In un condominio può anche capitare che vi siano dei lavori urgenti da effettuare. Se questi riguardano l'edificio, sarà l'amministratore oppure un singolo condòmino a risolvere il problema. Al termine dei lavori, però, la quota dovrà essere divisa tra tutti gli appartamenti presenti. A questo punto, dunque, a pagare sarà il proprietario o l'inquilino? La regola da seguire rimane la stessa: le spese ordinarie, come la sistemazione dell'ascensore, sono a carico di chi è in affitto, mentre ristrutturazioni più consistenti come il rifacimento del tetto spettano al proprietario.