

Spese condominiali in affitto: chi paga cosa

Spese condominiali in affitto: quali paga l'inquilino e quali il proprietario, differenza tra ordinarie e straordinarie e come gestire i conguagli annuali.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali spese condominiali paga l'inquilino?
2. Quali spese condominiali paga il proprietario?
3. Come si gestisce il conguaglio delle spese condominiali in affitto?
4. Cosa dice il contratto di affitto sulle spese condominiali?
5. Cosa fare se l'inquilino non paga le spese condominiali?
6. Come prevenire problemi con le spese condominiali?

Le **spese condominiali** in affitto si dividono tra ordinarie (paga l'inquilino: pulizia, luce scale, ascensore) e straordinarie (paga il proprietario: rifacimento facciata, caldaia, tetto).

Quali spese condominiali paga l'inquilino?

La suddivisione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario è regolata dal Codice Civile. L'inquilino paga le spese condominiali ordinarie, cioè quelle

legate all'uso quotidiano dell'immobile e dei servizi comuni.

Rientrano tra le spese a carico dell'inquilino: la pulizia e l'illuminazione delle scale e degli spazi comuni, il funzionamento dell'ascensore, la manutenzione ordinaria del giardino condominiale, la fornitura di acqua calda e riscaldamento centralizzato se presenti, la gestione dei rifiuti condominiali, l'assicurazione del condominio.

Queste spese vengono calcolate in base ai millesimi di proprietà e vengono rendicontate annualmente dall'amministratore di condominio. L'inquilino le paga al proprietario, che a sua volta le versa al condominio.

CONFRONTO		
Spese condominiali: chi paga cosa		
	INQUILINO (ORDINARIE)	PROPRIETARIO (STRAORDINARIE)
Esempi	Pulizia scale, ascensore, giardino, rifiuti	Tetto, facciata, nuovi impianti
Criterio	Uso quotidiano e conservazione	Innovazione o sostituzione
Calcolo	In base ai millesimi, rendiconto annuale	Deliberato dall'assemblea condominiale

Quali spese condominiali paga il proprietario?

Il proprietario paga le spese condominiali straordinarie, cioè quelle relative a interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, innovazione o messa a norma dell'edificio.

Rientrano tra le spese a carico del proprietario: la sostituzione del tetto o della facciata, la ristrutturazione degli impianti condominiali, l'installazione di nuovi impianti come ascensori o pannelli solari, gli adeguamenti normativi di sicurezza o efficientamento energetico, la manutenzione straordinaria degli spazi comuni.

La differenza tra ordinario e straordinario non è sempre chiara. In linea generale, ciò che serve alla conservazione e al funzionamento quotidiano è ordinario; ciò che migliora, innova o sostituisce è straordinario.

Come si gestisce il conguaglio delle spese condominiali in affitto?

Il conguaglio delle spese condominiali è un momento importante nella gestione dell'affitto. Di solito, l'inquilino paga un acconto mensile forfettario insieme al canone, e a fine anno si fa il conguaglio sulla base del rendiconto condominiale.

Il conguaglio può essere a debito per l'inquilino se l'acconto è stato inferiore alle spese effettive, o a credito se è stato superiore. L'importo va comunicato all'inquilino con la documentazione del rendiconto condominiale

CHECKLIST



Come gestire il conguaglio

- 1 Acconto mensile forfettario**
Pagato insieme al canone
- 2 Rendiconto condominiale**
A fine anno, in base al rendiconto del condominio
- 3 Conguaglio a debito o a credito**
Se l'acconto era inferiore o superiore alle spese effettive
- 4 Comunicazione all'inquilino**
Con la documentazione del rendiconto

Per evitare conguagli troppo alti, è utile calcolare l'acconto mensile basandosi sulle spese dell'anno precedente, con un piccolo margine di sicurezza. Se le spese aumentano sensibilmente, si può rivedere l'acconto durante l'anno.

Cosa dice il contratto di affitto sulle spese condominiali?

Il contratto di affitto dovrebbe specificare chiaramente la ripartizione delle spese condominiali tra le parti. In genere, il contratto richiama la normativa civilistica e indica l'importo dell'acconto mensile per le spese ordinarie.

Alcuni contratti prevedono un canone tutto incluso, in cui le spese condominiali sono già comprese nell'importo mensile. In questo caso, l'inquilino non paga conguagli a fine anno perché il rischio di aumento delle spese è a carico del proprietario.

È importante che il contratto specifichi anche la procedura per il conguaglio: quando viene effettuato, su quali basi e con quali documenti. Un contratto chiaro su questo punto evita controversie a fine anno.

Cosa fare se l'inquilino non paga le spese condominiali?

Se l'inquilino non paga le spese condominiali ordinarie, il proprietario è comunque obbligato verso il condominio al pagamento. Il proprietario può poi rivalersi sull'inquilino per il recupero dell'importo, anche trattenendolo dalla caparra a fine contratto

DA SAPERE



Se l'inquilino non paga le spese condominiali



Proprietario resta obbligato

Verso il condominio, comunque



Può rivalersi sull'inquilino

Per il recupero dell'importo



Può trattenere dalla caparra

A fine contratto



Rendiconto approvato come prova

In caso di contestazione da parte dell'inquilino

Per le spese straordinarie, la situazione è diversa perché sono a carico del proprietario. Se l'inquilino ha già pagato un acconto che include anche le straordinarie, il conguaglio a fine anno dovrà rimborsare all'inquilino quanto versato in eccesso.

Se l'inquilino contesta le spese condominiali, la documentazione del rendiconto approvato dall'assemblea condominiale è la prova che l'importo è dovuto. In caso di contenzioso, l'inquilino può chiedere di visionare il rendiconto per verificare la correttezza delle voci.

Come prevenire problemi con le spese condominiali?

La prevenzione inizia con un contratto chiaro che specifica l'importo dell'acconto mensile per le spese e la procedura di conguaglio. Un contratto dettagliato riduce le possibilità di contestazioni.

Durante l'anno, è utile comunicare all'inquilino eventuali variazioni significative delle spese condominiali, come aumenti dovuti a nuovi contratti di fornitura o a interventi straordinari programmati. La trasparenza aiuta a mantenere un buon rapporto.

A fine anno, il conguaglio va accompagnato da una copia del rendiconto condominiale e da una spiegazione chiara delle voci. Un inquilino che capisce come sono calcolate le spese è più propenso ad accettare il conguaglio senza contestazioni.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgeti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →