

Può essere intimato sfratto per morosità per il mancato pagamento degli oneri condominiali in mancanza della documentazione giustificativa delle spese?

L'art. 658 del codice di procedura civile prevede che il locatore possa intimare al conduttore sfratto per morosità in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione e chiedere contestualmente l'ingiunzione di quanto non corrisposto.

Invero lo sfratto per morosità può essere intimato, con riguardo al mancato pagamento del canone di locazione, quando siano decorsi venti giorni dalla scadenza prevista ed, inoltre, con riguardo al mancato pagamento degli oneri condominiali, quando l'ammontare non corrisposto superi quello di due mensilità del canone, secondo quanto espressamente previsto dall'**art.5 della legge 27.07.1978 n.392**.

Nel caso di inadempimento del conduttore nel pagamento degli oneri accessori, è comunque tenuto al pagamento, in favore dell'amministratore dello stabile condominiale, il proprietario della unità immobiliare.

Quest'ultimo, però, a sua volta, può agire per il recupero delle somme che siano state pagate all'amministratore del condominio e che spettino al conduttore in forza del contratto di locazione, ai sensi dell'**art. 9 della legge 27.07.1978 n.392**.

Il comma 1 della citata disposizione prevede che siano 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.

La fattispecie che si vuole esaminare, concerne il caso di un proprietario di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale per la quale il conduttore si era reso moroso nel pagamento degli oneri accessori ed il proprietario era stato costretto a pagare all'amministratore.

Poiché l'importo non corrisposto superava l'importo di due mensilità del canone di locazione, il proprietario intimava sfratto per morosità al

conduttore.

A seguito di opposizione del conduttore, il Giudice del Tribunale di Palermo, disponeva la trasformazione del rito da sommario in locatizio.

Nel giudizio di merito dell'opposizione, la domanda di sfratto per morosità si convertiva in quella di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore.

Il conduttore contestava l'ammontare degli oneri accessori ed eccepiva la mancanza della documentazione giustificativa degli oneri condominiali.

Il Giudice del Tribunale di Palermo osservava che nelle obbligazioni di dare o di fare basta a colui che ne deduce l'inadempimento dimostrare il fatto stesso dal quale l'obbligo è nato, incombendo all'obbligato l'onere di provare l'adempimento a cui era tenuto.

Nel caso di specie, il proprietario ricorrente aveva prodotto il contratto di locazione e la missiva con cui l'amministratore del condominio aveva costituito in mora il conduttore.

Il Tribunale di Palermo rilevava che la disposizione del **comma 3 dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392** fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla richiesta delimitando entro il medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi.

Ne consegue che, non essendovi, in mancanza di una siffatta istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non fosse accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione.

Nel caso di specie la costituzione in mora era avvenuta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da parte dell'amministratore del condominio senza che il conduttore avesse dato seguito neppure chiedendo le pezze giustificative, così maturando automaticamente la morosità.

Con la **sentenza n.5353 del 05.12.2018**, il Giudice del Tribunale di Palermo ha condannato il conduttore al rilascio dell'immobile, al pagamento degli oneri accessori non corrisposti ed al pagamento delle spese processuali.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)