

L'inquilino salvo patto contrario è tenuto al pagamento delle spese accessorie

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

La sentenza del Tribunale di Milano, tredicesima sezione civile, 10 marzo 2022 numero 2218 ribadisce il principio per il quale l'inquilino è sempre tenuto al pagamento degli oneri accessori, pur in assenza di una specifica pattuizione contenuta nel contratto di locazione.

Gli obblighi di locatore e locatario

L'articolo 9 della legge 392 del 1978 costituisce infatti tuttora una disposizione generale - applicabile anche ai contratti stipulati a norma della legge 431/1998, (in tema di locazioni abitative) – nella parte in cui prevede che il conduttore sia tenuto al pagamento delle 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;
- alla fornitura di altri servizi comuni.

Il locatore rimane tuttavia tenuto a fornire la prova – proprio per l'assenza del patto contrattuale - di aver sostenuto **il pagamento delle spese** nei confronti del condominio, producendo i verbali di assemblea; i preventivi; i rendiconti; i riparti spesa approvati; nonché l'avvenuto esborso.

Il recepimento del bonus affitti

Dalla sentenza del Tribunale Milano 2218/2022 – che ha pronunciato la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore - si ricava un ulteriore importante principio: l'inquilino, per poter eccepire in **compensazione**, rispetto ai canoni, il percepimento da parte del proprietario/locatore del bonus affitti di cui all'articolo 6 comma 5 del decreto Legge 102/2013 (per la morosità incolpevole), previsto dal Comune di Milano per le **locazioni abitative**, deve fornire la prova che il bonus sia stato effettivamente erogato dal Comune e versato al locatore.

Il caso

Il proprietario di un immobile acquistato all'asta ha intimato all'inquilino il pagamento dei canoni e delle spese accessorie, chiedendo anche il separato decreto di ingiunzione provvisoriamente esecutivo per i canoni e le spese accessorie. L'intimato si è costituito all'udienza opponendosi alla convalida e al

decreto posto che a suo dire:

- a) i canoni erano stati corrisposti integralmente, tenuto conto anche del bonus affitti erogato dal Comune di Milano;
- b) aveva corrisposto **per gli anni 2019 e 2018** un canone superiore a quello legale;
- c) la morosità era insussistente in relazione al pagamento degli oneri accessori, non menzionati espressamente nel contratto di locazione.

La morosità dell'inquilino

La vicenda trae origine dal contratto di locazione ad uso abitativo, (con durata di quattro anni + quattro), a norma dell'articolo 2 comma 1 della legge 431/98, relativamente ad un immobile in Milano, che non prevede un patto specifico sul pagamento degli oneri accessori da parte dell'inquilino. Nell'ambito di quel contratto, quanto agli oneri accessori, il Tribunale puntualizza tuttavia che il proprietario non ha diritto ad alcun rimborso. Ed infatti – pur trovando applicazione **nella fattispecie** l'articolo 9 della legge 392/1978 che prevede l'accollo al conduttore di talune spese accessorie, salvo patto contrario – il locatore non ha provato il pagamento all'amministratore di condominio delle spese medesime.

Ciò nonostante il Tribunale di Milano conferma in termini generali:

- a) che l'articolo 9 della legge 392/78, (non abrogato dalla legge 431/1998), costituisce, anche in assenza di uno specifico patto contrattuale, un mezzo di integrazione del contratto a norma dell'articolo 1374 del Codice civile, nel senso che con esso il legislatore colma, in termini dispositivi, **le eventuali lacune** dell'accordo negoziale;
- b) che è onere del proprietario - che abbia anticipato le spese accessorie e vanti un diritto di rivalsa nei confronti dell'inquilino - dimostrare di aver provveduto al pagamento delle spese e, in caso di contestazione da parte dell'inquilino, produrre in giudizio le delibere condominiali approvative delle spese e dei criteri di riparto, nonché i documenti dimostrativi degli esborsi effettivamente sostenuti.

Eccepire in compensazione il bonus affitti

Quanto agli affitti, la somma dei versamenti del conduttore risulta insufficiente rispetto alla richiesta del proprietario/locatore. In ogni caso – puntualizza la sentenza 2218/2022 del Tribunale di Milano – non può essere eccepito in compensazione dall'inquilino il bonus affitti che sarebbe stato erogato dal Comune di Milano al locatore, senza la prova dell'effettiva erogazione del beneficio (il richiamato Dl 102/2013 in punto di morosità incolpevole e le **successive modifiche attuative**, le integrazioni, i bandi e gli altri provvedimenti amministrativi emanati dalla Regione e dagli Enti Locali).

Tanto più che i Comuni per la concessione del beneficio – che in alcuni casi specifici può anche essere erogato in favore del locatore che provi l'accordo con l'inquilino - richiedono un'autodichiarazione dell'inquilino, rilevante anche ai

fini penali, in ordine tra l'altro alla sussistenza di una procedura di sfratto per morosità in corso (non convalidata) o di un provvedimento di rilascio (da ultimo **Avviso pubblico Comune di Milano**, area coordinamento e Municipio 1, approvato con Determinazione dirigenziale 4 febbraio 2022, valido sino al 31 dicembre 2022). Ma sul punto occorrerebbero approfondimenti circa **la fattispecie in concreto** esaminata dal Tribunale. In conclusione dunque il Tribunale di Milano ha dichiarato la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento dell'inquilino, condannandolo al rilascio dei locali.