

Disinfestazione condominio: chi paga?

29 Marzo 2021 | Autore: [Mariano Acquaviva](#)



Pulizia ed eliminazione di animali e parassiti: come si ripartiscono le spese tra i condòmini? Chi paga tra conduttore e proprietario?

In condominio posso presentarsi improvvisamente ospiti sgraditi. Non si tratta dei vicini di casa che invitano amici e conoscenti a banchettare e fare schiamazzi, bensì di insetti, topi e altri animali che, soprattutto negli edifici più fatiscenti, possono intrufolarsi negli spazi comuni e perfino negli appartamenti. In casi del genere non resta che procedere con la disinfestazione accurata nelle aree che sono state invase dagli animali. Si pone a questo punto un problema: chi paga la disinfestazione del condominio?

È bene chiarire sin da subito che, quando si parla di disinfestazione condominiale, ci si riferisce all'operazione di pulizia inerente alle parti comuni del fabbricato: cortile, androne, vano scale, lastrico solare, ecc. Quando invece bisogna procedere alla disinfestazione delle singole unità immobiliari, è chiaro che la spesa grava esclusivamente sul proprietario o, al più, sull'inquilino che si trovi in affitto. Se l'argomento ti interessa e vuoi saperne di più, prosegui nella lettura: vedremo insieme chi deve pagare la disinfestazione delle aree condominiali.

Indice

- [1 Spese condominiali: quali sono?](#)
- [2 Condominio: come si dividono le spese?](#)
 - [2.1 Spese condominio: criteri di ripartizione](#)
- [3 Spese di manutenzione in condominio: quali sono?](#)
- [4 Disinfestazione condominiale: chi paga?](#)
- [5 Disinfestazione singola proprietà: chi paga?](#)

[Spese condominiali: quali sono?](#)

Prima di vedere chi paga la disinfestazione del condominio occorre soffermarsi brevemente sulla nozione di spesa condominiale all'interno della quale rientra, per l'appunto, la disinfestazione.

Per spese condominiali si intendono tutte quelle inerenti alle parti comuni della struttura condominiale: si pensi alla manutenzione dell'ascensore, alla ristrutturazione dell'androne o del cortile, alla pulizia delle scale, alla corrente elettrica che serve per il funzionamento delle luci nelle aree comuni, al pagamento del compenso dell'amministratore, alla ristrutturazione della facciata dell'edificio, ecc.

Condominio: come si dividono le spese?

Per comprendere chi paga le spese di disinfestazione del condominio bisogna brevemente riepilogare i principi che reggono la suddivisione delle spese condominiali in generale.

In linea di massima, la regola è la seguente: le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa pattuizione [1].

Al contrario, tutte le spese inerenti alle singole proprietà site all'interno del condominio spettano ai rispettivi titolari.

La regola appena enunciata soffre alcune eccezioni: ad esempio, le spese di ristrutturazione dei frontalini dei sottobalconi oppure dei parapetti, pur accedendo a un elemento (il balcone, appunto) di proprietà esclusiva del singolo condomino, vanno divise tra tutti i partecipanti perché tali elementi si inseriscono all'interno del decoro architettonico dell'intero condominio.

Infatti, per pacifica giurisprudenza [2], gli elementi decorativi che caratterizzano la parte frontale del balcone aggettante si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Spese condominio: criteri di ripartizione

Le spese del condominio devono essere pagate da tutti i condòmini, secondo i seguenti criteri fissati dalla legge:

- criterio dell'utilizzazione generale: le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio (scale, androne, ecc.), sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa pattuizione;
- criterio dell'utilizzazione differenziata: le spese di utilizzo o di esercizio, le quali servono i condomini in misura diversa, sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Ad esempio, per le spese di riscaldamento, se un condomino rinuncia ad utilizzare il servizio, dovrebbe pagare comunque le spese condominiali di conservazione, ma sarebbe esente da quelle di esercizio (come l'utilizzo del gasolio).

La legge, dunque, non prevede esclusioni: tutti i condomini sono tenuti a contribuire alle spese condominiali, per il semplice fatto di essere proprietari di un'unità immobiliare inserita all'interno del condominio. L'unica differenza riguarda l'entità dell'importo, il quale è commisurato sia alle quote millesimali possedute che all'utilizzo dei servizi presenti nel condominio.

Spese di manutenzione in condominio: quali sono?

Tra le spese condominiali che si è tenuti a pagare rientrano senz'altro quelle di manutenzione, cioè le spese che servono a mantenere il condominio in buono stato. Si suddividono in:

- spese di manutenzione ordinarie: sono le spese generiche e prevedibili (sostituzione luci delle scale, mantenimento dell'efficienza degli impianti; ecc.);
- spese di manutenzione straordinarie: si effettuano quando le spese ordinarie non sono state eseguite, oppure a causa di un evento straordinario (esempio: tromba d'aria e danni al tetto del condominio).

Anche queste spese vanno pagate da tutti i condomini, in proporzione alle proprie quote millesimali. L'amministratore di condominio può disporre i lavori di ordinaria manutenzione anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, quando si tratta di interventi che rientrano nelle sue attribuzioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono approvati dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà dell'edificio (espresso in millesimi).

Disinfestazione condominiale: chi paga?

Alla luce di quanto appena detto possiamo affermare senza ombra di dubbio che le spese di disinfestazione del condominio devono essere pagate da tutti i condòmini in proporzione al valore di ciascuna proprietà.

In pratica, tutti i proprietari delle unità immobiliari condominiali pagano le spese di disinfestazione delle aree comuni, in proporzione alle quote millesimali possedute.

L'unica eccezione si ha nel caso in cui il regolamento condominiale approvato all'unanimità indichi un criterio di ripartizione delle spese diverso.

Anche se l'appartamento è concesso in affitto, l'amministratore dovrà comunque rivolgere la richiesta di pagamento al proprietario formale dell'unità immobiliare, in quanto solo il proprietario è per legge obbligato a pagare questo onere.

Disinfestazione singola proprietà: chi paga?

La disinfestazione della singola proprietà inserita nell'edificio condominiale è invece a carico del proprietario dell'immobile.

A questa regola si deroga solamente se la casa è concessa in locazione: in tal caso, secondo la legge, il conduttore è tenuto a pagare, tra le altre cose, tutte le spese relative al servizio di pulizia, ivi incluse ovviamente quelle di disinfestazione [3].

note

[1] Art. 1123 cod. civ.

[2] Cass., sent. n. 5014 del 2 marzo 2018.

[3] Art. 9, l. n. 392/78.

Autore immagine: [canva.com/](https://www.canva.com/)

(da www.laleggepertutti.it)