



Mittente

.....
.....
.....

Destinatario

Gestioni Immobiliari Associate S.r.l.
Via degli Alpini, 23 - San Polino
25134 - Brescia

Il/La sottoscritto/a (in nome e per conto della società
.....), proprietario/a di un'unità abitativa/commerciale presso il
condominio sito in, n.,

COMUNICA CHE

a partire dal giorno è stata locata l'unità posta al piano,

e annesso garage; e annessa cantina e annesso posto auto

❖ al sig./sig.ra residente in, /
alla società con sede in) (oppure presso
l'unità immobiliare ceduta),

RICHIEDE

che venga effettuato il riparto delle spese proprietario/inquilino secondo quanto indicato in
contratto,

- o di cui si fornisce copia all'amministratore;
- o del cui contenuto si informa per iscritto

che il riparto delle spese venga inviato anche all'inquilino, il quale si impegna a versare la
propria quota direttamente sul conto corrente del condominio,

che venga inviata anche all'inquilino la documentazione relativa alla convocazione
all'assemblea e gli allegati prospetti di bilancio.

Il/La sottoscritto/a, con la sottoscrizione della presente:

- acconsente che venga addebitato, tra le spese personali inserite nel bilancio consuntivo
dell'esercizio in corso, l'importo di euro 20,00 (oltre IVA) quale compenso per il riparto delle
spese condominiali;
- è consapevole che l'amministratore, in caso di mancato pagamento delle spese
condominiali da parte dell'inquilino, deve rivolgersi esclusivamente al proprietario.

Ringraziando per la disponibilità, si porgono cordiali saluti.

Luogo e data In fede



La presente, debitamente compilata, può essere inviata a mezzo fax al 030 318285 o via e-mail a info@giar.it



NOTE RELATIVE AL RIPARTO SPESE PROPRIETARIO – INQUILINO

L'amministratore dell'edificio condominiale è il mandatario dei **condomini (proprietari)** ed è quindi chiamato a rispondere del proprio operato **solo a loro e non anche agli inquilini**.

È assolutamente opportuno evidenziare che il rapporto di locazione, in quanto rapporto obbligatorio, vincola solo le parti (art. 1372 c.c.) e non i terzi, come ad esempio, l'amministratore. **Quest'ultimo è del tutto estraneo ai rapporti fra locatore e conduttore.**

Ciò significa che l'amministratore ha l'obbligo di richiedere ai condomini (proprietari) il pagamento di tutte le spese condominiali, anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione.

Solo nel caso in cui il condomino (proprietario) chieda di ripartire le spese tra locatore e inquilino, l'amministratore provvederà ad eseguire il conteggio, sulla base delle indicazioni fornite e/o di quanto riportato nel contratto di affitto.

In tal caso l'incarico di ripartizione è da considerarsi svincolato ed escluso dal mandato ad amministrare il condominio, con la conseguenza che l'amministratore può richiedere un compenso ulteriore per tale attività.

È però pacifico che, anche in tale caso, *qualora l'inquilino non provveda al tempestivo versamento delle quote di spesa previste a suo carico dalla legge o dal contratto*, è il **locatore (proprietario) a dover intervenire per evitare di risultare moroso nei confronti del condominio.**

Per quanto riguarda la convocazione all'assemblea condominiale, la legge "dell'equo canone" non ha implicato modifiche al disposto dell'*art. 66 disposizioni attuative del Codice Civile* che disciplina la comunicazione dell'avviso all'adunanza.

Ne consegue che suddetto **avviso deve essere comunicato dall'amministratore al proprietario (locatore)** e non anche al conduttore dell'appartamento.

Lo stesso proprietario può, qualora lo ritenga opportuno, informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto e, nel caso, conferire la delega per la partecipazione all'assemblea. L'amministratore non risponde, quindi, alle conseguenze della mancata convocazione del conduttore.