

Ripercussione delle spese condominiali, IBI e portineria sul conduttore: chi paga cosa in un contratto di locazione?

Analisi aggiornata della [Legge sulle Locazioni Urbane e della Legge 12/2023](#), con particolare attenzione alle differenze tra grande proprietario e piccolo proprietario nelle zone di mercato residenziale tensionato.

CHE COSA SONO LE SPESE RIPERCUTIBILI?

Quando si affitta un'abitazione, esistono una serie di spese collegate all'immobile che il proprietario paga periodicamente e che, a determinate condizioni legali, possono essere trasferite all'inquilino. Queste spese sono conosciute come spese generali non individualizzabili, e l'[articolo 20 della Legge sulle Locazioni Urbane \(LAU\)](#) disciplina a quali condizioni può avvenire tale trasferimento.

I concetti più abituali sono i seguenti: la quota condominiale (che include pulizia, ascensore, giardini, manutenzione delle aree comuni e onorari dell'amministratore di condominio), le spese di portineria e custodia, l'IBI (Imposta sui Beni Immobili), la tassa municipale per la raccolta dei rifiuti e, in alcuni casi, l'assicurazione dell'edificio quando fa parte delle spese condominiali.

DISTINZIONE IMPORTANTE

Le spese precedenti sono diverse dalle utenze individuali (luce, acqua, gas, internet), che sono sempre a carico del conduttore in quanto individualizzabili tramite contatore. La loro ripercussione non richiede un patto speciale: spettano al conduttore per natura (art. 20.3 LAU).

LA REGOLA GENERALE: L'ARTICOLO 20 DELLA LAU

La norma di riferimento in materia di ripercussione delle spese è l'[articolo 20 della Legge 29/1994, del 24 novembre, sulle Locazioni Urbane](#), il cui testo vigente incorpora le modifiche introdotte dalla Legge 12/2023. Il suo primo comma stabilisce quanto segue:

«Le parti potranno pattuire che le spese generali per l'adeguato mantenimento dell'immobile, dei suoi servizi, tributi, oneri e responsabilità che non siano suscettibili di individualizzazione e che corrispondano all'abitazione locata o ai suoi accessori siano a carico del conduttore. [...] Per la sua validità, tale patto dovrà risultare per iscritto e determinare l'importo annuo di dette spese alla data del contratto.»

Art. 20.1 LAU — Legge 29/1994, modificata dalla Legge 12/2023 (BOE-A-2023-12203)

L'interpretazione pratica di questo precetto è chiara: senza patto scritto, le spese sono pagate dal proprietario. La possibilità di ripercuoterle sul conduttore è una facoltà che le parti possono esercitare, non una regola automatica.

Requisiti di validità del patto

Affinché una clausola di ripercussione delle spese generali sia giuridicamente esigibile, devono essere soddisfatte simultaneamente due condizioni:

In primo luogo, il patto deve risultare espressamente per iscritto nel contratto di locazione. Un accordo verbale non ha efficacia legale a questi effetti. In secondo luogo, il contratto deve

determinare l'importo annuo delle spese alla data della sua sottoscrizione. L'assenza di questa cifra è motivo abituale di nullità della clausola in sede giudiziaria quando si tratta di spese condominiali.

SPESE STRAORDINARIE

Anche se il contratto include la ripercussione delle spese condominiali ordinarie, le spese straordinarie per lavori non sono comprese salvo che esista un patto espresso e specifico al riguardo. I tribunali interpretano in modo consolidato che il patto generico sulle spese condominiali non comprende le spese straordinarie.

(AP Asturie, Oviedo, Sez. 5ª, Sentenza 338/2011, del 5 ottobre)

Limite agli aumenti delle spese durante il contratto

L'articolo 20.2 LAU stabilisce che, durante i primi cinque anni del contratto (sette se il locatore è persona giuridica), l'aumento delle spese ripercosse (ad eccezione dei tributi) può essere effettuato solo mediante accordo di entrambe le parti e, in nessun caso, in una percentuale superiore al doppio dell'indice di aggiornamento del canone applicabile. Questa limitazione impedisce che la ripercussione delle spese diventi un meccanismo per aumentare il costo reale della locazione al di fuori dei limiti legali.

Regola d'oro

Senza patto scritto con importo annuo, le spese condominiali, l'IBI e la portineria sono sempre pagate dal proprietario. L'inquilino è obbligato a pagare solo ciò che ha firmato.

L'IBI E LA TASSA SUI RIFIUTI: L'UNIFICAZIONE DEL CRITERIO DEL TRIBUNALE SUPREMO

Per anni, i tribunali e le corti provinciali hanno mantenuto posizioni divergenti sul fatto che l'IBI e la tassa sui rifiuti dovessero essere trattati allo stesso modo delle spese condominiali —esigendo l'importo annuo nel contratto— oppure se, essendo tributi perfettamente individualizzabili per immobile, potessero essere ripercossi con un semplice patto scritto senza necessità di quantificarli. Il Tribunale Supremo ha dato una risposta definitiva a questa questione.

STS 1637/2025, del 17 novembre — Tribunale Supremo, Sezione Civile

Il Supremo ha fissato la dottrina: l'IBI e la tassa sui rifiuti sono tributi perfettamente individualizzabili per abitazione, per cui restano fuori dall'ambito dell'articolo 20.1 LAU, che esige l'importo annuo. Per la loro validità, è sufficiente un patto espresso e chiaro per iscritto nel contratto.

Sebbene il soggetto passivo dell'IBI nei confronti dell'amministrazione tributaria municipale sia il proprietario, nulla impedisce che contrattualmente tale costo venga trasferito al conduttore in virtù del principio di autonomia della volontà.

Questa sentenza unifica il criterio e ha effetto diretto sui contratti in vigore e su quelli futuri. Nella pratica, una clausola che dica «l'IBI e la tassa sui rifiuti saranno a carico del conduttore» è sufficiente, senza necessità di specificare l'importo concreto.

DEFINIZIONE DI GRANDE PROPRIETARIO E SUE IMPLICAZIONI

La [Legge 12/2023, del 24 maggio, per il Diritto all'Abitazione](#) ha introdotto il concetto di grande proprietario come categoria giuridica con conseguenze dirette sui contratti di locazione. Il suo articolo 3.k) lo definisce nei seguenti termini:

«La persona fisica o giuridica che sia titolare di più di dieci immobili urbani ad uso residenziale o di una superficie costruita superiore a 1.500 m² ad uso residenziale, escludendo in ogni caso garage e cantine. Questa definizione potrà essere specificata nella dichiarazione di aree di mercato residenziale tensionato fino a includere quei titolari di cinque o più immobili urbani ad uso residenziale ubicati in detto ambito, quando ciò sia motivato dalla comunità autonoma nella corrispondente relazione giustificativa.»

Art. 3.k) Legge 12/2023, del 24 maggio, per il Diritto all'Abitazione — BOE-A-2023-12203

Di conseguenza, è considerato grande proprietario chi soddisfi uno dei seguenti presupposti: essere titolare di più di 10 abitazioni in qualsiasi parte del territorio spagnolo, indipendentemente dal fatto che siano locate o meno; avere una superficie totale ad uso residenziale superiore a 1.500 m² in tutta la Spagna; oppure, nelle zone tensionate dove la comunità autonoma abbia ridotto la soglia, essere titolare di 5 o più abitazioni in tale ambito concreto, come in Catalogna.

ZONE TENSIONATE: IL DIVIETO DI AGGIUNGERE NUOVE SPESE

Il concetto di zona di mercato residenziale tensionato è il principale contributo della Legge 12/2023 al regime delle locazioni. Una zona può essere dichiarata tensionata quando si verifica uno di questi criteri: che il costo dell'affitto o del mutuo superi il 30% dei redditi medi delle famiglie della zona, oppure che il prezzo dell'affitto sia cresciuto di oltre il 3% al di sopra dell'IPC negli ultimi cinque anni.

La dichiarazione di tensione ha conseguenze dirette sulle spese che il proprietario può ripercuotere. [L'articolo 17.6 LAU](#), introdotto dalla Legge 12/2023, stabilisce la seguente restrizione per tutti i locatori, siano essi o meno grandi proprietari:

«Nei nuovi contratti di locazione di abitazione in cui l'immobile si trovi in una zona di mercato residenziale tensionato, il canone pattuito non potrà eccedere l'ultimo canone del contratto precedente vigente negli ultimi cinque anni, senza che possano essere fissate nuove condizioni che stabiliscano la ripercussione sul conduttore di quote o spese che non fossero previste nel contratto precedente.»

Art. 17.6 LAU — testo conforme alla disposizione finale prima della Legge 12/2023

Ciò significa che, nelle zone tensionate, se l'inquilino precedente non pagava comunità, IBI né portineria, il nuovo contratto non può includere tali concetti. Aggiungerli equivarrebbe a un aumento occulto del canone espressamente vietato dalla legge.

Grande proprietario in zona tensionata: restrizioni aggiuntive

I grandi proprietari che locano in zona tensionata hanno, inoltre, una limitazione sul canone massimo. Secondo [l'articolo 17.7 LAU](#), il canone del nuovo contratto non può eccedere il limite dell'indice di riferimento dei prezzi, pubblicato dal Ministero dell'Abitazione attraverso il SERPAVI (Servizio Statale di Riferimento dei Prezzi di Locazione di Abitazioni). Se esiste un

contratto precedente con canone vigente, deve applicarsi il prezzo più basso tra tale indice e il canone precedente aggiornato conformemente [all'art. 18 LAU](#).

Questa doppia limitazione —sul canone e sulle spese— rende la ripercussione delle spese una questione di adempimento normativo critico per i grandi proprietari. Utilizzare spese ripercosse per superare artificialmente l'indice può essere qualificato giudizialmente come un inadempimento contrattuale o un'infrazione della normativa sulle locazioni.

Abitazioni mai affittate in precedenza

Se l'immobile non è stato locato negli ultimi cinque anni, non esiste un contratto precedente come riferimento. In tal caso, in zona tensionata si applica direttamente l'indice di riferimento come limite del canone. E in questo contesto, è possibile pattuire la ripercussione delle spese condominiali e dell'IBI conformemente [all'articolo 20 LAU](#), sempre che siano rispettati i requisiti formali (patto scritto e importo annuo per la comunità).

IL CASO DELLA CATALOGNA: IL QUADRO PIÙ RESTRITTIVO DELLA SPAGNA

La Catalogna è la comunità autonoma pioniera e con il maggior numero di comuni dichiarati zone di mercato residenziale tensionato, con effetti dal 16 marzo 2024, anche se anche Paesi Baschi, Navarra e Galizia hanno dichiarato zone tensionate nei rispettivi territori. In Catalogna, la dichiarazione riguarda 140 comuni, che formano un'unica zona tensionata in virtù della Risoluzione approvata ai sensi della Legge 12/2023.

Inoltre, la Generalitat de Catalunya ha fatto uso della facoltà concessa dalla Legge 12/2023 per ridurre la soglia di grande proprietario all'interno di tale ambito:

«Sono considerati grandi proprietari in Catalogna la persona fisica o giuridica proprietaria di 5 o più immobili urbani ad uso residenziale situati all'interno dell'ambito della dichiarazione di zona di mercato residenziale tensionato. Sono inoltre grandi proprietari le persone fisiche o giuridiche titolari in tutta la Spagna di più di 10 immobili urbani ad uso residenziale o di una superficie superiore a 1.500 m² ad uso residenziale.»

Memòria TER/800/2024 — Generalitat de Catalunya.

Dichiarazione delle zone di mercato residenziale tensionato (140 comuni)

Di conseguenza, in Catalogna un proprietario con soli 5 appartamenti in zona tensionata in Catalogna ha già la considerazione di grande proprietario, con tutti gli obblighi che ciò comporta in materia di limite del canone e restrizione di nuove spese.

D'altra parte, [la Legge catalana 11/2025, del 29 dicembre](#), entrata in vigore il 1° gennaio 2026, ha introdotto novità rilevanti nelle locazioni stagionali e di stanze, assoggettando anche questi contratti —quando la causa è lavorativa, di studio, medica o provvisoria— alle norme [dell'articolo 20 LAU](#) sulle spese generali e sui servizi individuali. Ciò implica che nelle zone tensionate catalane, anche le locazioni stagionali non possono incorporare nuove spese che non fossero presenti nel contratto precedente.

TABELLA COMPARATIVA: PICCOLO PROPRIETARIO RISPETTO A GRANDE PROPRIETARIO

Concetto	Piccolo proprietario senza zona tensionata	Piccolo proprietario zona tensionata	Grande proprietario zona tensionata
Spese condominiali	✓ Se pattuite + importo	Solo se già presenti prima	Solo se già presenti prima
IBI	✓ Se pattuito per iscritto	Solo se già presente prima	Solo se già presente prima
Portineria / Custodia	✓ Se pattuita + importo	Solo se già presente prima	Solo se già presente prima
Tassa sui rifiuti	✓ Se pattuita per iscritto	Solo se già presente prima	Solo se già presente prima
Aggiungere nuove spese	✓ Consentito	X Vietato	X Vietato
Limite del canone	Libero accordo	Canone precedente aggiornato	Il minore: indice o canone precedente
Importo annuo nel contratto (comunità)	Obbligatorio	Obbligatorio	Obbligatorio
Importo annuo nel contratto (IBI / rifiuti)	Non necessario (STS 2025)	Non necessario (STS 2025)	Non necessario (STS 2025)

COSA VERIFICARE PRIMA DI FIRMARE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sia che tu sia proprietario o inquilino, questi sono i punti chiave che devono essere verificati prima di sottoscrivere qualsiasi contratto di locazione:

- L'immobile si trova in zona tensionata?** Può essere consultato sul portale del Ministero dell'Abitazione (SERPAVI) o, in Catalogna, attraverso l'Agenzia dell'Abitazione della Generalitat. Se lo è, l'articolo [17.6 LAU](#) limita le spese che possono essere aggiunte.
- Il locatore è grande proprietario?** Hai diritto a richiederlo e il proprietario è obbligato a dichiararlo. In Catalogna, la soglia è di 5 abitazioni in zona tensionata.
- Esisteva un contratto precedente negli ultimi 5 anni?** In zona tensionata, le spese del nuovo contratto non possono superare quelle del precedente. Se il precedente non includeva comunità né IBI, nemmeno il nuovo può farlo.
- Le spese condominiali figurano con importo annuo?** Senza tale cifra, la clausola è potenzialmente nulla. L'IBI e la tassa sui rifiuti non necessitano di importo concreto (STS 1637/2025), ma la quota condominiale sì.
- Le spese straordinarie sono escluse?** Se il contratto ripercuote spese condominiali, conviene chiarire espressamente se includa o meno le spese straordinarie per lavori.
- Verrà emessa una ricevuta dettagliata?** L'articolo [17.4 LAU](#) obbliga il locatore a consegnare una prova di pagamento con dettaglio per concetti (canone base + spese ripercosse).

CONCLUSIONI

La ripercussione delle spese condominiali, IBI e portineria sul conduttore è una questione che ha acquisito complessità con l'entrata in vigore della Legge 12/2023 e, nel caso della Catalogna, con la dichiarazione di zona tensionata e la successiva Legge 11/2025. Conviene tenere presenti le seguenti idee:

PICCOLO PROPRIETARIO · SENZA ZONA TENSIONATA

Quadro più flessibile

- Può pattuire comunità, IBI, portineria e rifiuti.
- Spese condominiali: necessita importo annuo nel contratto.
- IBI e rifiuti: è sufficiente un patto scritto (STS 2025).
- Non può aumentare le spese unilateralmente.

GRANDE PROPRIETARIO · ZONA TENSIONATA

Massime restrizioni

- Può addebitare solo le spese che pagava già l'inquilino precedente.
- Canone limitato all'indice pubblicato nel SERPAVI o al canone precedente (il minore).
- In Catalogna: grande proprietario da 5 abitazioni in ZMRT.
- Aggiungere nuove spese può costituire frode alla legge.

In definitiva, la determinazione di chi paga le spese in una locazione dipende oggi da tre variabili combinate: ciò che dice il contratto, se l'abitazione si trova in zona tensionata e se il locatore ha la condizione di grande proprietario. La confluenza di questi tre fattori richiede una revisione attenta di ogni caso concreto prima di redigere o firmare qualsiasi contratto.