



Lunedì 07/07/2025

Il contratto per la ripartizione di spese tra professionisti

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Capita frequentemente che più professionisti facciano un uso condiviso di un bene o di un servizio i cui costi sono addebitati a solo uno di essi. Il caso più comune è quello del contratto di locazione dell'immobile intestato a un solo soggetto che riaddebita successivamente agli altri le quote di competenza, ma sono altrettanto frequenti riaddebiti concernenti utenze (spese telefoniche, energia, servizio rifiuti, ecc.), utilizzo di lavoratori dipendenti, servizi professionali, ...

La condivisione di spazi di lavoro e servizi è una pratica comune tra liberi professionisti che desiderano ottimizzare i costi. Per garantire che questa collaborazione avvenga in modo trasparente e senza conflitti, è essenziale formalizzare gli accordi attraverso un contratto scritto. Il contratto di ripartizione delle spese è un contratto atipico, poiché non rientra in un modello specifico disciplinato dalla legge. La sua validità e liceità si fondano sull'art. 1322 del Codice Civile (autonomia contrattuale). Questa norma permette alle parti di determinare liberamente il contenuto del loro accordo e di creare nuove tipologie contrattuali, a condizione che perseguano "interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico". La finalità di gestire in comune i costi di un'attività professionale rientra pienamente in questa categoria.

Elementi Essenziali del Contratto

Ai sensi dell'art. 1325 del Codice Civile, ogni contratto, per essere valido, deve possedere i seguenti requisiti:

- l'accordo delle parti: la chiara e concorde volontà di tutti i professionisti coinvolti di voler regolare le spese comuni secondo le modalità pattuite.
- la causa: la funzione economico-sociale del contratto, che in questo caso è la gestione comune di servizi e spazi finalizzata a un risparmio sui costi operativi.
- l'oggetto: deve essere possibile, lecito e determinato (o determinabile). In questo tipo di contratto l'oggetto consiste nell'elenco dettagliato delle spese da ripartire (es. canone di locazione, utenze, spese condominiali, servizi di segreteria, pulizie, connessione internet, acquisto di materiali di consumo, etc.) e nella definizione dei criteri di ripartizione di tali spese.
- la forma: per questo tipo di contratto non è richiesta una forma specifica per la sua validità (principio di libertà della forma). Tuttavia, è altamente raccomandata la forma scritta. Un documento firmato da tutte le parti costituisce la prova dell'accordo e del suo contenuto (forma scritta ad probationem), diventando uno strumento indispensabile in caso di disaccordo.

Clausole fondamentali da includere Un efficace contratto di ripartizione spese dovrebbe contenere le seguenti clausole: a) dettaglio delle spese comuni elencare in modo analitico tutte le voci di costo che verranno condivise. È utile dividerle in:

- spese fisse: canone di locazione, spese condominiali, abbonamento internet.



- spese variabili: utenze (luce, acqua, gas), materiali di cancelleria, servizi di pulizia a consumo.

b) criteri di ripartizione questo Ã il cuore del contratto. I criteri devono essere chiari e inequivocabili.Ã

Esempi:

- ripartizione in parti uguali: soluzione piÃ¹ semplice, adatta se l'uso degli spazi e dei servizi Ã omogeneo.

- ripartizione per millesimi: se i professionisti occupano stanze di diversa metratura.

- ripartizione a consumo: per le spese variabili, se Ã possibile misurare l'utilizzo individuale (es. stampe, telefonate).

c) modalitÃ e tempistiche di pagamento Specificare chi si occuperÃ di anticipare i pagamenti verso i fornitori e come gli altri professionisti dovranno rimborsare la propria quota. Ad esempio: "Il Dott. Rossi sosterrÃ il pagamento delle fatture e, entro il giorno 5 di ogni mese, comunicherÃ agli altri le rispettive quote, che dovranno essere versate entro il giorno 10 dello stesso mese tramite bonifico bancario".

d) durata, recesso e subentro stabilire la durata del contratto (es. annuale con rinnovo tacito) e le modalitÃ con cui un professionista puÃ² recedere, prevedendo un congruo periodo di preavviso (es. 3 o 6 mesi) per non gravare sugli altri. Ã utile anche disciplinare le modalitÃ di subentro di un nuovo professionista.

e) gestione degli insoluti e clausola penale Cosa succede se un professionista non paga la sua quota? Ã fondamentale prevedere le conseguenze.

- Riferimento all'art. 1218 c.c. (ResponsabilitÃ del debitore): il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta Ã tenuto al risarcimento del danno.

- Riferimento all'art. 1453 c.c. (Risoluzione per inadempimento): nei contratti a prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro puÃ² chiedere la risoluzione del contratto, salvo il risarcimento del danno.

- Inserimento di una clausola penale (art. 1382 c.c.): si puÃ² pattuire che, in caso di ritardo nel pagamento, il professionista inadempiente sia tenuto a una determinata prestazione (es. il pagamento di una somma a titolo di penale), per scoraggiare i ritardi.

f) Clausola per la Risoluzione delle Controversie indicare come verranno gestite eventuali dispute: tramite un tentativo di mediazione o devolvendo la competenza esclusiva a un determinato Tribunale (Foro competente).

Correttezza e buona fede (artt. 1175 e 1375 c.c.): l'intero rapporto deve essere improntato a principi di lealtÃ e buona fede, sia nella sua interpretazione che nella sua esecuzione.

La redazione di un contratto basato su questi principi garantisce una solida base giuridica all'accordo di condivisione delle spese. Il riaddebito dei costi comuni non costituisce un incremento dei componenti positivi di reddito ma una riduzione di costo.Ã

Per la ripartizione delle spese Ã opportuno che i professionisti stipolino un contratto tra loro non soggetto a registrazione (puÃ² essere stipulato anche mediante scambio di corrispondenza, al quale dare data certa, ad esempio con scambio di PEC).



Abbiamo pubblicato un documento che fornisce uno schema pratico e giuridicamente fondato per regolare in modo chiaro la ripartizione delle spese comuni tra professionisti indipendenti.
CLICCA QUI.