

**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETÀ
EDILIZIA**

aderente a

**DUE DOMANDE AL SERVIZIO QUESITI DI CONFEDILIZIA**

Le spese relative all'installazione di luci nel cortile comune possano essere suddivise in parti uguali come quelle relative al citofono condominiale?

Parere: All'evidenza si tratta di spese di natura diversa: il citofono è un bene che, pur se installato su una parte comune, è destinato a servire, in egual misura, le unità immobiliari di proprietà esclusiva e ciò giustifica, salvo casi particolari, la ripartizione delle spese in parti uguali. Al contrario, le luci del cortile comune servono per illuminare la cosa comune e sono quindi strumentali al miglior uso della stessa e soprattutto alla sicurezza del condominio. Ne consegue che la relativa spesa va ripartita in proporzione ai valori millesimali, salva diversa previsione del regolamento di condominio contrattuale o delibera assembleare totalitaria.

Un condomino si rifiuta di pagare la quota parte delle spese relative alla pulizia e al consumo di energia elettrica del vano scala condominiale in quanto lo stesso accede alla propria abitazione (sita al piano rialzato) non dalla scala in questione, ma da una porta posta nell'androne. Tale condomino, però, se volesse accedere al locale contatori e al casellario postale deve obbligatoriamente passare per la parte "comune" (vano scala).

Parere: Presupposto per l'obbligo di partecipazione alle spese è l'uso potenziale, cioè la possibilità giuridica e materiale di utilizzazione, non quello effettivo dipendente dalla libera scelta del condomino che pur potendone far uso, non utilizza in concreto la cosa comune. La questione va quindi risolta sulla scorta di questo principio (art. 1123, secondo comma, c.c.), tenendo però sempre presente da, un lato, la diversa eventuale previsione del regolamento di condominio contrattuale e, dall'altro, della diversa misura o entità dell'uso che ciascuno può fare della cosa comune.

Il "Servizio Quesiti" è a disposizione di tutti gli iscritti al Registro Nazionale Amministratori Confedilizia. Per informazioni contattare la nostra Associazione

Via Seminari 6 13900 BIELLA; tel. 015.2470741 - 26245; fax 015.26245 ass.propedilizia.bi@alice.it
Orari dell'Associazione: lunedì, mercoledì e giovedì dalle 10,30 alle 12,30

