

*casa diretta*

**C'**è chi mette piante sul pianerottolo trasformandolo in una specie di serra e chi lava l'auto nei corridoi d'accesso ai box. Chi stende il bucato all'esterno del balcone e chi lascia la bicicletta nell'atrio d'ingresso. «È frequente che i condomini utilizzino le parti comuni per fini personali. E questo anche senza il consenso altrui» sottolineano gli esperti del Centro studi di Confedilizia. Tutto ciò non può far altro che creare conflitti e malumori tra gli abitanti del palazzo.

*facciamo chiarezza*

In un condominio, accanto alle parti di proprietà esclusiva (appartamenti, cantine, box), ci sono altre zone che appartengono a tutti, sia per l'utilizzo sia per la ripartizione delle spese relative alla loro gestione. ✓ Ciascun condomino può servirsi di questi spazi, a patto che il suo impiego non impedisca ad altri di farne lo stesso uso. Ciò premesso, capire quali sono è importante, nonostante l'articolo 1.117 del Codice civile non ne faccia un elenco tassativo ma solo esemplificativo, ripartendo tali parti in tre categorie.

## parti comuni

### ISTRUZIONI PER L'USO

Sono spesso al centro di accese discussioni nelle assemblee condominiali. Quasi sempre perché **molti ignorano la legge**

*giardini*  
QUELLI CONDOMINIALI  
SONO "DI TUTTI"



## Ne fanno parte...

### ... LA STRUTTURA DELL'EDIFICIO

Sono parti comuni il suolo, le fondazioni, i pilastri e i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni, i vestiboli e gli anditi (gli spazi di passaggio per accedere sia agli appartamenti sia alle parti comuni).

### ... I LOCALI COMUNI

Sono per esempio la portineria, ma anche gli spazi condivisibili come i sottotetti, gli stenditoi e la lavanderia.

### ... LE INSTALLAZIONI A USO COLLETTIVO

Tra questi ci sono ascensori, pozzi e cisterne, impianti idrici, per il gas e l'energia elettrica, sistemi fognari e per il riscaldamento (se condominiale) e per la ricezione radiotelevisiva.



*attenzione*

### al decoro architettonico

Per quanto non sia stato espressamente menzionato dalla legge, la giurisprudenza ha più volte considerato tra i beni in comune anche il decoro architettonico, cioè l'estetica dell'edificio.

- ✓ Per fare un esempio, occorre che i condomini si uniformino nella scelta del tessuto delle tende da sole e nella tipologia di infissi e persiane, perché il palazzo mantenga una sua specifica identità.



## → NESSUN CONDOMINO PUÒ RIFIUTARSI

## DI PAGARE LE SPESE RELATIVE AGLI SPAZI COMUNI

### Gli usi ammessi

Tutti i condomini hanno gli stessi diritti sulle parti comuni e per questo è l'assemblea che decide come utilizzare tali spazi, così come eventualmente metterli in vendita.

- \* Naturalmente, sempre in assemblea si valutano **eventuali violazioni**. Per esempio, consideriamo un pianerottolo.

A meno che il regolamento non stabilisca diversamente, ogni condomino potrà abbellirlo a sue spese mettendoci piante o portaombrelli a patto, però, che tutto ciò non sia d'intralcio ai vicini, rendendo difficoltoso l'ingresso nella propria abitazione.

- \* **Attenzione:** se i componenti d'arredo creano un ostacolo ad altri inquilini, l'amministratore, o i condomini anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione (anche con un'azione giudiziaria).

### BISOGNA CHIEDERE IL PERMESSO

Gli spazi comuni possono essere utilizzati dai condomini per l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia da fonti rinnovabili, purché venga rispettato il **decoro architettonico** del palazzo e data notizia all'amministratore sul tipo di lavori.

- \* L'assemblea può stabilire le modalità di intervento e chiedere garanzie per eventuali danni alle parti condominiali.



### Gli usi vietati

Possono considerarsi abusi tutte quelle azioni messe in atto da alcuni condomini che **impediscono agli altri** di utilizzare gli spazi comuni (anche se la decisione è stata deliberata in assemblea dalla maggioranza).

- \* Per esempio, nulla da obiettare se l'assemblea decide di far installare una recinzione per evitare l'accesso agli estranei, se però è permesso comunque il passaggio ai condomini (con consegna delle relative chiavi).

- \* Non è lecito, inoltre, consentire il parcheggio delle auto in cortile solo ad alcuni condomini e non ad altri.

Per capire il quorum necessario per deliberare interventi sulle parti comuni è possibile consultare una tabella sul sito della **Confedilizia**.

**WWW.CONFEDILIZIA.IT**

### La ripartizione delle spese

Per la conservazione e per l'utilizzo delle parti comuni, così come per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, l'articolo 1.123 del Codice civile prevede che le spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno condomino.

- ✓ «La norma regola in sostanza il criterio di riparto delle cosiddette spese generali di proprietà, nel quale rientrano tutti quei costi che riguardano il godimento delle cose comuni» spiegano gli esperti del Centro studi di **Confedilizia**.

- ✓ «Attenzione, però, perché il secondo comma stabilisce che se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare del bene comune.

- ✓ L'uso che conta non è quello effettivo, ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condomino non utilizzi la cosa comune, oppure la usi in maniera inferiore o superiore alla media. Se poi un edificio ha più scale, lastrici solari o cortili, destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità».

Servizio di **Lorena Bassi**.

Con la consulenza del Centro studi di **Confedilizia**.

viversaniebelli **97**