

La disciplina del riparto delle spese in condominio

La ripartizione delle spese condominiali è una questione indubbiamente delicata. È bene, quindi, fare chiarezza.

Iniziamo dall'art. 1123 cod. civ. Tale disposizione, formata da tre commi, specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione in questione, salvo – beninteso – che non vi sia una “diversa convenzione” (quale può essere un regolamento condominiale di origine contrattuale che stabilisca una differente disciplina).

In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che tali spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condòmino. In dottrina è stato osservato che la previsione in parola regola, in sostanza, il criterio di riparto delle c.d. “spese generali di proprietà”, così definendosi tutti quegli esborsi che riguardano il godimento delle cose comuni (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 875).

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condòmino può fare del bene comune. L'uso che conta, peraltro, non è quello effettivo ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condòmino non utilizzi la cosa comune ovvero la utilizzi in maniera inferiore o superiore alla media. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Si tratta di ciò che in dottrina sono state definite situazioni di “partecipazione differenziata” (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 905), che costituiscono la base giuridica per la formazione delle tabelle millesimali che disciplinano il riparto delle spese afferenti la manutenzione e la gestione dei beni destinati ad essere usufruiti in modo diverso dai vari condòmini.

Specificazione dei principii generali di cui al citato 1123 cod. civ. possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'art. 1124 cod. civ., che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'art. 1126 cod. civ., che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

La prima di queste due norme – il cui testo è stato modificato dalla legge di riforma del condominio (sulla scorta di un consolidato orientamento della giurisprudenza) con l'inserimento, in particolare, del riferimento agli ascensori – prevede, per quanto di interesse, che le scale e gli ascensori siano “mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono” e che la spesa relativa debba essere “ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo”. C'è da dire, in proposito, che il criterio di riparto è rimasto immutato rispetto al testo previgente. V'è stata solo l'aggiunta dell'avverbio “esclusivamente” che sembra trovare la sua giustificazione nella volontà del legislatore della riforma di vietare il ricorso ad altri criteri, in passato di fatto utilizzati (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, IV edizione, 2017, 125).

L'art. 1126 cod. civ. regola, invece, il riparto delle spese relativamente ai lastrici solari (cioè, in relazione a quelle superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), stabilendo che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Un'ulteriore previsione di particolar interesse, ancorché di portata più limitata riguardando in genere i rapporti tra due singoli condòmini è, infine, l'art. 1125 cod. civ., che tratta delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. Tale norma dispone che dette spese debbano essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Al riguardo è da tener presente che anche questa previsione è caratterizzata dalla naturale derogabilità che concerne tutte le disposizioni riguardanti la ripartizione delle spese: essa trova applicazione, pertanto, solo in mancanza di diverso accordo intervenuto tra i soggetti interessati.

Estratto "TUTTOCONDominio"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Convocazione per comproprietà e conflitto d'interessi; Piscina e ospiti; Piante e tappeti sul pianerottolo; Ultime di giurisprudenza; Riforma magistratura, peggio per i condomini; Morosi, amministratore e recupero spese.*

da *Confedilizia notizie*, giugno '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.