

di **Corrado Sforza Fogliani***

**La lente
sulla casa**

**Condominio
e spese**

La ripartizione delle spese condominiali è una questione estremamente delicata. È importante avere ben presente il quadro normativo di riferimento. Iniziamo dall'articolo 1123 del Codice civile. La disposizione, formata da tre commi, specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione salvo 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 siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino.

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 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, peraltro, non è quello effettivo ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condomino 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 condomi-

ni che ne trae utilità. Specificazione dei principi generali possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'articolo 1124 del Codice civile, che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'articolo 1126, che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

**Presidente*

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

