

15 aprile 2009 0:00

La ripartizione delle spese in base all'uso

di [Alessandro Gallucci](#)

Il normale criterio di ripartizione delle spese elencate nel primo comma dell'art. 1123 c.c. "Le 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, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione", e' quello della proporzionalità espressa dalla tabella millesimale di proprietà.

Un esempio delle spese che si ripartiscono in base al citato articolo chiarirà le idee. Se l'amministratore percepisce un compenso di 1000 euro e il condomino Tizio ha una quota millesimale pari a 200, per il compenso del professionista egli dovrà pagare 200 euro. Allo stesso modo per tutte le altre spese indicate dall'art. 1123 primo comma c.c.

Per una serie di cose e servizi comuni il criterio di ripartizione delle spese della proporzionalità e' mitigato dal criterio dell'uso previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c. che recita: "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne".

Il contenuto di questa norma, che ha portata generale, trova delle specificazioni nei successivi artt. 1124 "Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa e' ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (artt. 68 e seguenti). Al fine del concorso nella metà della spesa, che e' ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune" e 1126 c.c. "quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non e' comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini 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". Questi sono esempi in cui il posizionamento delle singole unità immobiliari incide in maniera decisiva sulla possibilità d'uso del bene a tal punto che la legge prevede specificamente il criterio di ripartizione parametrando all'uso.

Tuttavia ci sono dei casi in cui non e' prevista una norma ad hoc. In queste situazioni interviene il secondo comma dell'art. 1123 c.c. Una premessa e' d'obbligo. L'uso di cui ci parla la norma appena citata non e' quello soggettivo e personale che ogni singolo condomino fa del bene comune. Così dicendo il condomino che pur avendo il box non lo utilizza mai, non potrà chiedere di non partecipare alle spese di pulizia e/o illuminazione dello spazio manovra sulla base della asserita non utilizzazione.

La Cassazione e' intervenuta sulla questione specificando che la ripartizione delle spese di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c. fatta "in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condomino ma all'uso che ciascun condomino può fare di una determinata cosa comune - riguarda il caso in cui la cosa comune (più esattamente il servizio comune) sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni); e, a tal fine, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne, cioè al godimento potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia" (Cass. n. 13161 del 1991).

Così dicendo e' possibile che il condomino che non ha il box auto possa essere esonerato dalle spese di quella parte di condominio che non usa.

Il fatto e' di stretta attualità per quei locali commerciali che hanno accesso solo sulla pubblica via e che non utilizzano beni comuni interni al condominio (es. giardino comune spazi verdi ecc.) o servizi quali l'illuminazione delle stesse ecc. In questo caso, la possibilità di utilizzo della luce scale rispetto agli altri condomini e' molto limitata. Un'analisi del titolo d'acquisto per comprendere se esiste la comproprietà su beni quali quelli citati può portare ad una forte riduzione se non addirittura esclusione della spesa per determinati beni e servizi comuni.

A questo link il testo della sentenza n. 13161 del 1991:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=67866>)