

12 maggio 2022 16:41

Il Condominio. Oneri di manutenzione del piazzale condominiale: come suddividere le spese?di [Laura Cecchini](#)**Oneri di manutenzione
del piazzale condominiale:
come suddividere le spese?**

La convocazione della assemblea per l'approvazione del rendiconto rappresenta un momento della gestione della compagine condominiale significativo ove emergono, sovente, contestazioni sulle spese e, in particolare, sulle singole imputazioni pro quota.

Tale adunanza è terreno fertile per l'insorgere di divergenze e correlate vertenze che attengono alla corretta applicazione dei criteri dettati dalla Legge oppure, ove previsto, dal regolamento.

La sentenza del [Tribunale di Palermo \(n. 1512 del giorno 11 aprile 2022\)](#) è interessante per la attenta disamina resa sull'argomento e, anche, per la precisione e rigore con cui viene in rilievo la disciplina in materia, preso atto delle variabili che possono sorgere sull'utilizzo di beni e servizi presenti e del principio codificato all'art. 1118, comma III, c.c. in aderenza al quale il condomino non può esimersi dal partecipare alle spese per la conservazione delle parti comuni.

Nella fattispecie, si rende, dunque, utile ripercorrere la normativa vigente per chiarire eventuali dubbi al fine di evitare la introduzione di cause giudiziali prive di fondamento ove la condanna alle spese e competenze di giudizio, in ragione della soccombenza, supera, come nel caso, il debito verso il condominio.

Oneri di manutenzione inerenti il piazzale condominiale: come devono essere suddivise le spese? La vicenda

Tre condomine, comproprietarie di magazzini posti al piano terra e facenti parte di un complesso condominiale, hanno impugnato la delibera di approvazione del rendiconto sostenendo di essere state esonerate dal pagamento di alcune spese condominiali, tra cui quelle relative alla manutenzione del piazzale interno, di cui contestavano la natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c.

La esclusione, a loro avviso, risultava tanto dalla mancata contribuzione per un ampio lasso temporale (oltre vent'anni) che dall'atto di compravendita stipulato da loro avente causa con il costruttore.

Parimenti, in ipotesi, formulavano censure sulla esistenza del regolamento e delle tabelle, rilevando una errata attribuzione delle quote per intervenuta applicazione di criteri arbitrari di riparto, mai assunti in precedenza, oltre a sollevare la nullità di altre delibere, aventi sempre ad oggetto i rendiconti annuali, con approvazione di revisione contabile dell'operato del pregresso amministratore.

Si costituiva in giudizio il condominio chiedendo il rigetto delle pretese avanzate all'uopo rilevando la sussistenza di tabelle millesimali allegata al regolamento redatto dal costruttore per la ripartizione delle spese comuni a tutti i

condomini, tra cui dovevano intendersi comprese anche quelle afferenti al piazzale de quo, sia per la manutenzione ordinaria che straordinaria.

Al contempo, il condominio ha evidenziato che le attrici erano escluse dalla corresponsione delle spese per la tabella scale e portierato, affermando la debita ripartizione delle spese del rendiconto di cui alla delibera di approvazione impugnata sulla base del disposto di cui all'art. 1123 c.c. e delle tabelle millesimali già in uso e mai modificate.

Nel corso del giudizio veniva disposta CTU contabile per una analisi del rendiconto oltre ad un esame delle modalità di imputazione delle spese adottate nella gestione del precedente amministratore.

I criteri dettati dall'art. 1123 c.c.

In via preliminare, per un inquadramento puntuale della questione, si rende appropriato ricordare i criteri generali di suddivisione delle spese condominiali dettati dall'art. 1123 c.c.

Sul punto, è opportuno ribadire che l'art. 1123, comma I, c.c., enuncia la regola principe in tema di ripartizione di oneri condominiali secondo cui le spese necessarie per la conservazione e la fruizione delle parti comuni, come quelle relative ai servizi, sono imputate in virtù ai millesimi di proprietà, fatta salvo la sussistenza di una diversa regolamentazione (delibera o regolamento).

Il suddetto criterio rappresenta, dunque, il principio cardine.

Fermo quanto sopra, la medesima norma, al II comma, stabilisce un parametro perequativo nel caso in cui le parti comuni, per la loro collocazione e funzione, siano a servizio dei condomini in misura diversa.

La disposizione del II comma, sancisce un criterio che regola l'attribuzione delle spese in proporzione all'utilizzo che ciascuno può trarne e farne.

In ultimo, il III comma del citato articolo, stabilisce che, se alcune parti, opere o impianti sono, oggettivamente, atte ad essere a beneficio di solo una porzione dello stabile condominiale, le relative spese graveranno unicamente su coloro che ne possono fruire.

Obbligo di contribuzione alle spese delle parti comuni

Tanto premesso, appare confacente rammentare che il disposto dell'art. 1117 c.c. individua le parti comuni dell'edificio.

Nella ipotesi de qua, non può esservi esitazione nel ravvisare il piazzale condominiale quale parte comune, essendo nel godimento a tutti i condomini, motivo per cui incombe sulle attrici il dovere di contribuzione, come indicato all'art. 1118, comma III, c.c. «Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali».

Per quanto attiene ai parametri utilizzati per la redazione del rendiconto e correlata ripartizione, dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa, non è risultato alcun vizio, in quanto l'addebito delle spese a ciascun partecipante al condominio è stato compiuto in aderenza alle regole evocate dall'art. 1123 c.c., considerato che lo stesso regolamento predisposto dal costruttore, e riportato nel contratto di acquisto, non ha esentato, diversamente dalla tesi attorea, i magazzini dalle spese per la conservazione e manutenzione dei beni comuni.

Parimenti, dall'indagine realizzata, alcuna spesa è stata imputata alle attrici con riferimento alle spese di portierato, luce, scale ascensore etc., ovvero a quelle riferibili unicamente alle parti interne degli edifici, di cui non hanno alcuna fruizione.

Alla luce delle osservazioni illustrate, la domanda è stata, pertanto, rigettata con condanna al pagamento delle spese di manutenzione del piazzale con condanna alla refusione delle competenze legali in favore del condominio.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)