

Opere sugli impianti condominiali: la suddivisione delle spese

Autore: Rezzonico Silvio

In: Diritto civile e commerciale

La spartizione delle spese condominiali riguardanti gli impianti può essere validamente stabilita da un regolamento condominiale contrattuale, cioè accettato da tutti i condomini (che in genere è redatto dal costruttore al momento dell'edificazione del palazzo, fatto accettare ai primi acquirenti degli appartamenti e poi "ereditato" da tutti i successivi acquirenti o loro eredi). Le regole fissate da un regolamento contrattuale sono modificabili solo con l'assenso unanime di tutti i condomini (salvo situazioni molto particolari, quali ad esempio l'incremento di volumetria dell'edificio).

In mancanza di disposizioni del regolamento o delle tabelle ad esso allegate, vale quanto affermato dal codice civile, così come interpretato dalla giurisprudenza.

In particolare è possibile identificare quattro diverse categorie di interventi sugli impianti:

- **nuova installazione- innovazioni che trasformino radicalmente l'impianto:** la spesa è spartita in relazione ai millesimi di proprietà dei condomini che divengono, appunto, proprietari dell'impianto;

- **adeguamento alle norme di sicurezza e risparmio energetico:** secondo giurisprudenza ora prevalente, anche in questo caso valgono i millesimi di proprietà;

- **manutenzione straordinaria**

Qui la giurisprudenza ha preso decisioni più contraddittorie. Prevale ancora la tesi dei millesimi di proprietà, ma in modo meno netto;

- **esercizio e manutenzione ordinaria).**

in proporzione all'uso che ciascuno fa dell'impianto (le regole prevalenti sono indicativamente elencate nella tabella qui sotto

Quando il palazzo è di notevoli dimensioni, o quando si è di fronte a un complesso supercondominiale (più palazzi o più villette), la ripartizione della spesa deve tener conto dei condomini serviti dall'impianto, anche quando si tratti di nuova installazione, adeguamento alle norme o manutenzione straordinaria. Pertanto se vi sono più scale, le spese dell'ascensore che ne serve una sola sono ripartite solo tra gli abitanti di quella scala (eventualmente in base ai millesimi di proprietà riparametrati per escludere i non serviti) e quando una fognatura serve, ad esempio, solo tre appartamenti, solo i loro proprietari pagheranno per una riparazione.

In caso di installazione di un impianto del tutto nuovo, anche chi ha votato a favore può esimersi dal partecipare alla spesa, rifiutandosi di essere collegato. In seguito può cambiare idea, connettersi e pagare la sua quota di spese di installazione rivalutata all'indice del costo della vita e/o dei materiali.

Spese di esercizio e manutenzione ordinaria: le ripartizioni consigliabili

Acqua calda centralizzata

- con contatori 20-30% in base ai millesimi di proprietà, il resto in base al consumo*.
- senza contatori 20-30% in base ai millesimi di proprietà, il resto in base agli abitanti per appartamento, assegnando a negozi o uffici un numero convenzionale di abitanti*.

Acqua fredda

- con contatori in base al consumo.
- senza contatori in parti uguali, in base agli abitanti eventualmente applicando dei correttivi logici per negozi e uffici (un negozio di abbigliamento pagherà proporzionalmente meno, un ristorante o una lavanderia ovviamente di più)

- con autoclave stessi criteri previsti nelle due voci precedenti, ma con un 10-20% dei costi in base ai millesimi di proprietà*

Antenne televisive e satellitari, citofoni, videocitofoni in parti uguali tra tutti i condomini serviti.

Ascensori Per il 50% in base ai millesimi di proprietà, per il 50% in base al livello del piano.

Fognature, pozzi neri, cavi, tubature del gas, canne fumarie collettive In proporzione ai millesimi di proprietà dei singoli condomini serviti.

Impianto antincendio In base ai millesimi di proprietà

Irrigazione giardino in base ai millesimi di proprietà.

Piscine, campi da tennis in base al numero dei possibili utilizzatori della piscina stessa (quindi degli abitanti del palazzo, bimbi compresi e disabili esclusi).

Riscaldamento e condizionamento centralizzato

- impianto con contatori calore (contabilizzato) per il 30-45% in proporzione ai millesimi di proprietà, per il resto in base al consumo.*

- impianto senza contatori preferibile un criterio misto, rapportato per il 50% in proporzione alla cubatura degli appartamenti e per il 50% in proporzione al numero degli elementi radianti dei caloriferi.

* La percentuale in base ai millesimi di proprietà tende a crescere quanto più il condominio è di limitate

proporzioni.

Fonte: Ufficio studi Confappi-Federamministratori

<https://www.diritto.it/opere-sugli-impianti-condominiali-la-suddivisione-delle-spese/>