

Spese condominiali: come si ripartiscono?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Occorre stabilire come si devono ripartire le spese condominiali tra i vari proprietari. Spesso, gli esborsi più rilevanti presentati dall'amministratore riguardano la ditta di pulizie e la luce per le parti comuni del condominio: scale e androne d'ingresso.

Come si suddividono i costi? Per alcuni sarà necessario applicare il criterio dei millesimi di proprietà: per cui a pagare di più saranno i proprietari di appartamenti più grandi. Per altri, invece, ci si deve guardare, come per le spese dell'ascensore, sull'altezza del piano ove si trova l'unità abitativa dei condomini: il che significa che le spese principali ricadranno su chi vive in alto al palazzo mentre gli inquilini dei locali al piano terra o ai primi piani avranno una quota minima.

La giurisprudenza

L'**androne e le scale**, così come il tetto, sono considerate parti comuni dell'edificio, a cui devono partecipare tutti i condomini, ivi compresi i proprietari dei locali "frontestrada" con un proprio ingresso. Questo in ragione del fatto che l'androne del portone non viene utilizzato solo ed esclusivamente come "**passaggio obbligato**" all'interno del palazzo; in esso, di norma, vengono posizionati una serie di servizi dell'intero condominio quali, per esempio, il contatore dell'acqua che alimenta l'intero fabbricato, i contatori dell'energia elettrica di tutte le unità immobiliari, le cassette delle lettere, la guardiola del portiere, la bacheca condominiale, ecc. Senza contare il fatto che se la terrazza condominiale, anche i proprietari dei negozi hanno il diritto di accedervi e di utilizzarla. In tale ipotesi, quindi, si varranno delle scale o dell'ascensore.

Pertanto, essendo androne, scale e ascensore beni comuni dell'intero condominio, i titolari dei locali a piano terra non potranno essere esclusi dalla partecipazione alle relative spese di pulizia e illuminazione.

La divisione delle spese

La Cassazione stabilito che l'assemblea non ha un potere discrezionale nel riparto dei contributi: non può quindi stabilire un riparto delle spese in base ai millesimi di proprietà in deroga a quanto previsto dal codice civile. Dunque sia per la pulizia delle scale che per la relativa bolletta della luce delle parti comuni la divisione tra i condomini deve avvenire in base al **criterio dell'altezza dal suolo di ciascun piano**.

Ogni delibera dell'assemblea di condominio che disponga un diverso criterio di distribuzione di tali spese

è nulla a meno che non sia presa all'unanimità. Solo infatti il consenso di tutti i condomini dell'edificio può prevedere un diverso criterio di riparto.

Come noto, afferma la Cassazione, "la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano cui esse servono e ai fini di tale ripartizione resta ininfluyente la destinazione in atto delle singole unità immobiliari". Allo stesso modo tale interpretazione vale, in via analogica, anche per la ripartizione delle spese per l'illuminazione delle scale perché anche tali esborsi riguardano un servizio del quale i condomini godono "in misura maggiore o minore a seconda dell'altezza di piano, visto che il proprietario dell'ultimo piano utilizza l'illuminazione di tutta la tromba delle scale, mentre il proprietario del primo piano utilizza solo l'illuminazione della prima rampa".

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/spese-condominiali-si-ripartiscono/>