

Cose destinate a servire i condomini in misura diversa: quali sono e chi paga, cenni sul condominio parziale

Autore: Dammacco Francesca Linda

In: Diritto civile e commerciale

Il Codice Civile italiano statuisce che nel caso di cose destinate a servire i condomini in misura differente, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne [1].

Questa la regolamentazione generale ma resta la necessità di individuare quali siano le parti e i servizi comuni in grado di fornire utilità diverse ai singoli partecipanti al condominio. La tipologia di bene comune di cui si tratta è destinata oggettivamente a consentire un diverso utilizzo da parte dei condomini; per tale motivo nell'applicazione concreta della norma deve rilevare non il godimento effettivo ma quello potenziale che il condomino possa trarne dal bene, in quanto nel caso in cui pur potendo godere della cosa comune di fatto non la utilizzi, questo non lo esonera dal pagamento delle spese di competenza. Al fine di comprendere meglio la suddetta ratio legis, è necessario compiere un distinguo tra due serie di spese: quelle occorrenti per la **conservazione del bene comune** e quelle relative al **godimento** dello stesso. Ebbene, le spese di conservazione della cosa comune devono essere poste a carico di tutti i condomini in ragione dell'appartenenza al condominio, a prescindere dall'uso vero e proprio che se ne faccia.

Al contrario le spese inerenti al mero godimento della cosa, dipendendo dall'uso personale e soggettivo e si ripartono in modo proporzionale alla potenziale fruibilità. Per intenderci, la spesa di illuminazione delle scale è di regola ripartita in modo proporzionale al probabile maggior o minor utilizzo della tromba delle scale a seconda dell'ubicazione dell'appartamento del singolo condomino (piano terra, terzo piano, ultimo piano), presumendo che chi abita agli ultimi piani abbia la necessità di illuminare le scale più a lungo.

In merito, interviene il dettato normativo dell'art. 1123 II comma c.c., secondo cui la ripartizione delle spese inerenti cose suscettibili di differente fruibilità da parte dei condomini, deve essere fatta con l'applicazione del criterio dell'altezza di piano. A parziale deroga di tale principio il I comma dell'art. 1124 c.c. afferma che le spese relative alla **manutenzione e ricostruzione dell'ascensore** già esistente vanno ripartite per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo [2]. Pertanto, tale assunto, essendo appunto una deroga parziale del principio contenuto nell'art. 1123 II comma, non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente indicate nell'art. 1124. c.c. I comma. La voluntas legis sottostante alla ratio dell'art. 1124 c.c. è abbastanza trasparente, ossia tiene conto di un probabile criterio d'uso determinato dal legislatore al fine di evitare dissidi tra i condomini. Il normale

criterio basato sui millesimi è contemperato con un altro criterio che considera il piano su cui è ubicato l'immobile, dato che quanto più in alto sia posto l'appartamento, tanto più si presume l'uso delle scale. Su tale argomento appare interessante quanto espresso dal Guardasigilli Grandi nella Relazione al Codice Civile del 1942 laddove è precisato che per le scale il nuovo Codice Civile abbandonava il sistema codicistico precedente che poneva le relative spese solo a carico dei proprietari di quei piani a cui serviva ciascun tratto di scala, in ossequio al valore dei piani stessi. Questa soluzione aggravava notevolmente l'onere dei proprietari degli ultimi piani. Il ministro Grandi, invece, ripartiva le spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale tra i proprietari interessati 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.

Tuttavia sarebbe stato eccessivo far pagare in relazione all'altezza anche i proprietari delle soffitte o camere a tetto e palchi morti, in quanto in tali casi veniva meno la presunzione del maggior logorio per l'uso, trattandosi di locali non adibiti ad abitazione.

Per tale ragione il Ministro stabiliva, per tali unità, la ripartizione in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano escludendo la ripartizione in base all'altezza dal suolo. I principi posti dall'art. 1124 c.c. sono applicabili per analogia anche alle spese per la manutenzione e ricostruzione dell'ascensore condominiale già esistente. Per tale fattispecie ricorre la stessa ratio elaborata per le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale. Al contrario l'installazione ex novo di un ascensore è a carico di tutti i condomini **proporzionalmente al valore della proprietà** di ciascuno, rientrando tale spesa nella conservazione del bene comune. In virtù dell'applicazione di questi principi, tutti i condomini devono partecipare alle deliberazioni che concernono l'ascensore, trattandosi di bene di cui si presume la proprietà comune ex art. 1117 n. 3 c.c., in assenza di una diversa statuizione contrattuale idonea a superare tale presunzione. Invero, già prima della riforma del 2012 la Cassazione aveva stabilito che per gli ascensori la presunzione di comproprietà fra i condomini sarebbe stata fondata sul rapporto strumentale tra il bene e l'uso comune.

Pertanto, poiché l'interesse dei partecipanti al condominio risultava avere diversa intensità, il criterio di ripartizione delle spese secondo la misura della partecipazione alla comproprietà del bene da parte dei singoli, avrebbe dovuto essere affiancato a quello dell'uso proporzionale di ciascuno[3]. In ultimo è doveroso ricordare che **scale e ascensori**, essendo elementi strutturali necessari allo stabile condominiale anche per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, si considerano parti comuni anche per i **proprietari di negozi o locali terranei** con accesso dalla strada. Tanto perché costoro li utilizzano come gli altri e pertanto sono tenuti al pagamento sia delle spese relative la conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio e sia quelle riguardanti la manutenzione straordinaria e ricostruzione, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono trarne.

Volume consigliato

Deroghe alla disciplina codicistica

Tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali possono essere derogati a patto che la relativa convenzione di modifica debba essere contenuta o nel regolamento condominiale, nel caso sia di natura contrattuale o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'**unanimità**, ossia con il consenso di tutti i condomini. Ad esempio, tale principio è applicabile alla ripartizione delle spese di pulizia e illuminazione delle scale, nonché alle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori e ad altre fattispecie similari. Di conserva anche il criterio secondo cui le spese siano ripartite in misura diversa, in proporzione dell'utilizzo che ciascuno possa farne del bene comune, può essere a sua volta oggetto di **deroga convenzionale**. Attraverso la predetta convenzione il condominio può stabilire addirittura l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime, incluse anche quelle di conservazione di una determinata cosa comune, previo consenso unanime [4]. Viceversa, l'ente condominiale può anche inserire una clausola che in ipotesi di rinuncia o distacco dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino distaccato, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione. Infatti, la Cassazione ha dichiarato la legittimità di una delibera assembleare che aveva recepito una clausola specifica con cui si poneva a carico dei condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, l'obbligo di pagare la metà del contributo per l'utilizzo dello stesso impianto. Invero, in questo caso la regola sarebbe stata l'esonero, in base al combinato disposto dell'art. 1123 II comma e 1118 IV comma c.c. dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato e pagare solo le spese di conservazione e manutenzione straordinaria dell'impianto. Tuttavia, la predetta pronuncia della Cassazione ha stabilito che tale principio potesse essere ampiamente derogato da un atto convenzionale quale la deliberazione assembleare [5]. Va da sé che in mancanza di convenzione, in caso di contrasto tra i condomini sulla ripartizione delle spese debba escludersi che l'assemblea possa imporre una modifica alla disciplina legale ai condomini dissenzienti, essendo la legittimità della deliberazione subordinata all'osservanza del criterio che tenga conto del vantaggio per ciascuno.

Il condominio parziale

L'art. 1123 c.c. statuisce, inoltre, che qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari e comunque opere od impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato (c.d. **condominio parziale**), le spese relative alla loro manutenzione siano a carico soltanto del gruppo di condomini che ne trae vantaggio. In pratica il Legislatore con la predetta norma, di fatto crea un diverso istituto giuridico: il condominio parziale, così definito da dottrina e giurisprudenza. Vi è un principio giuridico sottostante diverso rispetto alla regola indicata nel II comma del medesimo articolo, ossia il condominio parziale è cosa ben diversa dal dettato normativo esposto sopra. Le cose destinate a servire i condomini in misura diversa e le cui spese sono ripartite in base all'uso di ciascuno non integrano il fenomeno del condominio parziale. Esse appartengono all'intero condominio ma sono utilizzate con **intensità diversa** dai singoli

condomini. Al contrario quando si analizza il condominio parziale si fa riferimento a **cose, impianti o servizi comuni destinati a servire una parte soltanto del fabbricato, le cui spese** tanto di uso quanto di conservazione, **gravano unicamente sui condomini direttamente interessati**. Pertanto, a carico del gruppo di condomini che ne trae specificatamente utilità sono poste le spese relative alle scale, cortili, lastrici solari ed opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato.

In proposito, la Cassazione ha elaborato il principio secondo cui il diritto di proprietà su tali beni appartiene solo ai condomini delle unità con le quali gli stessi siano in rapporto di pertinenza in quanto mancherebbero, per **oggettivi caratteri materiali e funzionali**, gli elementi per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti [6]. Tale assunto implica che la composizione dell'assemblea e delle maggioranze si modificherebbe in base alla titolarità delle parti comuni, ossia non sussisterebbe il diritto di partecipare all'assemblea, relativamente alle cose, agli impianti, ai servizi da parte dei condomini che non ne avessero appunto la titolarità. Pertanto, da quanto sopra esposto ne discende che nell'ambito dell'istituto del "condominio parziale" si realizzano deroghe alle norme generali inerenti la gestione e l'imputazione delle spese [7].

Circostanza simile ma non identica all'istituto del condominio parziale è l'esempio dell'ascensore installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo su volontà di una parte dei condomini. Ebbene, tale servizio non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini ma appartiene solo a quelli di loro che l'hanno impiantato a proprie spese. Tale situazione integra una forma particolare di comunione parziale, analoga al dettato dell'art. 1123 III comma c.c., fino a quando tutti i condomini non decidano di partecipare alle spese di installazione. Infatti l'art. 1121 III comma c.c., statuisce la possibilità per gli altri condomini di aderire successivamente all'innovazione, partecipando in tal modo alla comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione [8]. Dunque, in tema di condominio di edifici l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo "pro quota" nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera commisurata al valore attuale della moneta, per evitare ingiusti arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera [9].

Volume consigliato

Note

[1] art. 1123 II comma c.c.;

[2] Cass. Civ., 15/06/2018 sez. VI- 2 Ord. n. 22157,;

[3] Cass. Civ., sez. II, 17/02/2005 n. 3264,;

[4] Giudice di pace Milano Sez. VI, 23/01/2016;

[5] Cass. Civ., sez VI, 18/05/ 2017 n.12580;

[6] Cass. Civ., sez. II, 02/02/1995 n. 1255;

[7] Cass. Civ., sez.II, 18/04/2005 n. 8066;

[8] Cass. Civ., sez II, 04/09/2017 n. 20713;

[9] Cass. Civ., sez.II, 18/08/1993 n. 8746.

<https://www.diritto.it/cose-destinate-a-servire-i-condomini-in-misura-diversa-quali-sono-e-chi-paga-cenni-su-l-condominio-parziale/>