

08.3 La suddivisione delle spese nelle fattispecie disciplinate dal codice civile

08 LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI

08.3 La suddivisione delle spese nelle fattispecie disciplinate dal codice civile

Alcune voci di spesa, particolarmente rilevanti, hanno trovato nella disciplina codicistica una posizione ben identificata.

3. 1 - Scale ed ascensori (art. 1124 c.c.)

La norma, prima destinata solo alle scale ed applicata, per analogia, anche alla ripartizione delle spese di ascensore, è stata cambiata nel 2012, allorché il legislatore - recependo la costante giurisprudenza (*tra tutte* Cass. n. 5975/2004) - ha esteso agli impianti di risalita la disciplina dettata per la manutenzione e ricostruzione delle scale.

La disposizione dell'articolo 1124 Codice civile recita ora: « *Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, 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* ».

Detta disciplina è coerente con il principio di cui all'articolo 1123, co. 2, c.c., poiché tiene conto del differente uso del bene comune da parte dei condomini proprietari dei diversi piani, anche se contempera tale principio con la circostanza che il bene, nella sua interezza, appartiene a tutti i condomini.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente esulano dall'ambito di applicazione della norma in esame le spese per l'**installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore**, che risultano invece, soggette alla disciplina fissata dall'[art. 1123 c.c.](#) per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass. 5975/2004 cit.) e le spese per gli **interventi di adeguamento di un ascensore** già esistente **alla normativa vigente** che, avendo la finalità di garantire la sicurezza dei condomini e di terzi, attengono all'aspetto funzionale del bene in oggetto, piuttosto che a quello del suo godimento. (Cass. n. 28679/2011) e vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà.

Se, poi, l'ascensore viene «installato "ex novo", per iniziativa ed a spese di alcuni condomini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condomini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio» (Cass., ord., n. 10850/2020) .

08.3 La suddivisione delle spese nelle fattispecie disciplinate dal codice civile

Ed anche la ripartizione delle spese per la **pulizia** e la **illuminazione** delle scale va effettuata solo in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione del principio generale posto dall'art. 1123, co. 2, c.c. (Cass. n. 432/2007 e Cass. n. 8657/96).

Le **scale di accesso alle cantine** non possono essere considerate alla stregua di quelle principali, in quanto svolgono una funzione differente. La loro utilizzazione è, in genere, limitata alla frequentazione di locali (pertinenze) di cui non tutti gli appartamenti potrebbero essere dotati.

Ad esse non si possono applicare gli stessi criteri di spesa previsti per la scala principale dall'art. 1124 c.c., in quanto le spese ad esse connesse saranno sostenute dai titolari delle cantine in base ai propri millesimi di proprietà o alle percentuali indicate nelle apposite tabelle qualora vi sia una millesimazione *ad hoc*.

La giurisprudenza ha, poi, affermato che “le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di **negozi con accesso dalla strada**, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio” (Cass. n. 9986/2017).

3.2 - Volte, soffitti, solai (art. 1125)

L'art. 1125, immutato, stabilisce che “le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti”.

La norma sancisce una presunzione assoluta di comunione delle opere che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà.

Nel concetto di volte, soffitti e solai rientra tutto ciò che divide orizzontalmente le due proprietà e si trova stabilmente tra esse, con funzione di sostegno e copertura. Restano escluse quelle parti che adempiono a funzioni meramente estetiche o ornamentali.

Ugualmente, secondo la giurisprudenza (Cass. n. 3715/1976) la struttura tipica del solaio “esclude che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali occorra quindi accertare, di volta in volta, la destinazione, al fine di stabilire a chi appartengano (nella specie la Suprema Corte ha enunciato la massima che precede per escludere che potesse ritenersi bene in proprietà comune una **intercapedine** costruita per aerare un locale dell'appartamento sottostante e nascondere un tubo di scarico passante sotto il pavimento dell'appartamento sovrastante).

08.3 La suddivisione delle spese nelle fattispecie disciplinate dal codice civile

L'articolo 1125, infine, è norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente chi debba sostenere la spesa.

3.3. – Lastrici solari ad uso esclusivo (art. 1126)

Parimenti immutata rispetto al pregresso è la norma in esame, oggettivamente circoscritta all'ipotesi in cui il lastrico sia di proprietà o nella disponibilità di un solo o alcuni dei condomini.

Sono equiparati ai lastrici solari esclusivi anche le terrazze al uso individuale che svolgano la stessa funzione nei confronti dei condomini sottostanti (Cass. 18164/2014).

La duplice finalità della struttura dell'area di copertura ha inciso sul criterio di ripartizione delle spese di riparazione e ricostruzione poste, per un terzo, a carico di coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi in capo ai condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico funga da copertura, in proporzione ai millesimi di proprietà. Tale criterio si applica in ogni caso di spesa, ordinaria e straordinaria, che riguardi la struttura del lastrico/terrazza e la connessa finalità di copertura, con esclusione delle spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento (Cass. n. 16583/2012). Rientrano in questa categoria gli oneri concernenti parapetti, ringhiere, ecc. collegati alla sicurezza dell'area di calpestio (Cass. n. 2726/2002).

L'utilizzo di materiali (mattonelle per la pavimentazione del lastrico/terrazza) che siano notevolmente più costosi rispetto alla qualità media fa sì che il condomino, che usi in via esclusiva del bene, sopporti il costo aggiuntivo dell'intervento estensibile, eventualmente, alla maggiorazione del prezzo per la rispettiva posa in opera.

In tema di **danni da infiltrazioni causate all'appartamento sottostante al lastrico di uso esclusivo** rispondono «sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio» (Cass. **Sez. Un.** n. 9449/2016).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foreoeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello