

RIPARTIZIONE DELLE SPESE:

- **DISPUTA SULLA SCELTE DELLE TABELLE;**
- **ESEMPI DI CASI PARTICOLARI.**

Oggi il mio compito è quello di affrontare alcuni esempi particolari di ripartizione delle spese, ma prima devo fare una premessa necessaria.

Anch'io sono una giovane amministratrice piena degli stessi dubbi ed incertezze che probabilmente avete voi che mi ascoltate. Nel preparare questo seminario non ho trovato delle risposte certe, né ho trovato conforto nelle soluzioni dei casi che analizzeremo insieme più tardi, ma una cosa certamente ho acquisito, la consapevolezza che la nostra professione non si muove su binari sicuri ed indiscutibili, non esistendo regole certe, ovvie, scontate, da applicare in modo standard ai vari casi che di volta in volta ci troviamo ad affrontare. La nostra professione è caratterizzata dalla possibilità, non dalla certezza.

Infatti, tutto ciò che ho raccolto, nonostante provenga da fonti autorevoli (sentenze di cassazione, casi risolti da amministratori Anaci esperti, orientamenti giurisprudenziali dominanti) non rappresenta né una certezza inconfutabile, né è da considerarsi l'unica soluzione possibile, dato che ogni singolo caso può essere letto e risolto con ipotesi alternative, che, non lontano, qualche giudice di merito potrebbe convalidare.

Sono proprio i pochi articoli del c.c., in materia di spese condominiali, a rafforzare tutti i diverbi che spesso animano la vita condominiale ed a suscitare in noi un'enormità di dubbi. Ma non solo bisogna dire che, ogni condominio ha la propria struttura architettonica, il proprio complesso di beni e di servizi, che insieme creano un'infinità di varietà possibili, da cui nascono tutti quei casi particolari che, da un lato richiedono di essere risolti, dall'altro comportano un'enorme difficoltà nel farlo.

In realtà, il c.c. a cui ci rivolgiamo, per cercare aiuto in quest'impresa difficile, anzi direi difficilissima, non vanta una grande chiarezza, e lascia molte zone d'ombra che la giurisprudenza si sforza di colmare. E questo che cosa comporta? Che il condominio deve attingere costantemente dal diritto giurisprudenziale e, parallelamente, noi amministratori dobbiamo porre particolare attenzione al caso che di volta in volta ci si presenta, senza la certezza che la soluzione presa sia quella giusta e la sola ad essere ammissibile.

Prima di entrare nel vivo dei casi particolari, devo dire un'ultima cosa: il mio percorso di analisi di alcuni esempi pratici, mi porta a sostenere che il sistema originario (e semplicistico) ideato nel 1942 dal nostro legislatore prevedeva quale criterio generalizzato o quasi per la ripartizione delle spese condominiali l'utilizzo dell'unica tabella (tabella "A" o di proprietà) prevista dal codice civile, prassi, dottrina e giurisprudenza hanno modificato profondamente tale impianto originario, arricchendolo con l'adozione di sistemi diversificati, basati su realtà molto più variegata di quelle ipotizzate a suo tempo dal legislatore, fino alla realizzazione e alla standardizzazione di altre tabelle, specifiche per i diversi tipi di spesa, oramai accettate pacificamente. E proprio il fatto che i nuovi sistemi siano fondati su prassi e giurisprudenza e quindi non siano "codificati" rende la materia fluida e, a volte, scivolosa.

Proviamo ad analizzare insieme alcuni casi particolari:

1. caso (impianto di riscaldamento)

L'impianto termico centralizzato con sistema di contabilizzazione separata deve essere trasformato da gasolio a metano.

La trasformazione dell'impianto in questione è da ritenersi intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al conseguimento di un risparmio energetico.

La *Corte di Cassazione, con Sentenza 21-11-2008 n.27822*, ha risolto un primo problema spinoso, stabilendo che le spese di trasformazione dell'impianto di riscaldamento devono essere poste a carico di tutti i condomini, anche quelli appartenenti alla minoranza dissenziente, e non solo a carico di coloro che hanno deciso in senso positivo.

Occorre quindi sapere quale tabella applicare in concreto alla spesa di trasformazione.

E' evidente che la prima cosa da fare è controllare se esista un regolamento condominiale avente natura contrattuale che disciplini tale tipo di spesa.

Infatti, l'art. 1123 c.c. è derogabile. Ne consegue che l'eventuale norma contrattuale del regolamento prevale sulla disposizione dell'art. 1123 c.c.

Pertanto, se siamo fortunati, abbiamo un bel regolamento contrattuale il quale prevede in modo chiaro ed esplicito che si debba applicare la "tabella riscaldamento" per tutte le spese ordinarie e/o straordinarie relative al riscaldamento. La norma contrattuale così scritta ci risolve il problema alla radice e non sorgono conflitti.

La questione è semplice anche nell'ipotesi in cui non esista una norma contrattuale specifica e non esista una "tabella riscaldamento".

La spesa, allora, potrà essere ripartita in base alla tabella "A" con esclusione di tutti quei condomini che non hanno l'impianto di riscaldamento (ad esempio, spesso, i negozi).

Viceversa la questione è ben più difficile e fonte di contrasti nell'ipotesi in cui esista una tabella "riscaldamento", ma non esista una correlata norma contrattuale del regolamento che specifichi in modo netto che tale tabella debba essere utilizzata anche nei casi manutenzione straordinaria.

Allora è lecita la domanda (e il dubbio) su quale tabella utilizzare per una spesa evidentemente straordinaria quale la trasformazione dell'impianto da gasolio a metano.

Il dubbio è lecito, ma vengono in nostro soccorso la prassi e soprattutto la giurisprudenza, le quali sono orientate in modo prevalente per l'utilizzo della tabella "A", in quanto la trasformazione dell'impianto viene ritenuta un'attività straordinaria strettamente connessa alla "proprietà" del bene, mentre, si ritiene, che la semplice tabella "riscaldamento" debba essere adoperata per la ripartizione delle spese relative al consumo e alla normale utilizzazione del servizio di riscaldamento.

Per la completezza del caso in esame deve essere anche evidenziato che, se esistono unità immobiliari prive sin dall'origine del servizio di riscaldamento e quindi non ne hanno la proprietà, queste sono escluse dall'obbligo di contribuire pro quota alla spesa di trasformazione dell'impianto riscaldamento.

Ora vi presento tre casi simili ma con esiti differenti, a conferma di ciò che ho premesso, ossia non dobbiamo mai essere certi che esista un'unica soluzione possibile!

2. caso* (vasi e fioriere)

Classico caso delle infiltrazioni di acqua in un appartamento provenienti dal terrazzo ad uso esclusivo soprastante. E', quindi, necessario effettuare i lavori per risolvere il problema. Si deve precisare però che sul terrazzo sono stati sistemati, dal proprietario, dei grandi e pesantissimi vasi che contengono anche diverse piante rampicanti di grosse dimensioni.

Quesito: come va ripartita la spesa per la rimozione e ripristino dei vasi? Secondo il criterio di 1/3 e 2/3 o sono totalmente a carico del proprietario del lastrico ad uso esclusivo?

La questione è stata dibattuta a lungo anche nella nostra associazione, con posizioni nettamente contrapposte, a conferma della aleatorietà, in molte questioni, della materia condominiale. Ho rinvenuto un'unica sentenza della Cassazione che può dare un contributo alla soluzione della disputa.

Infatti *la Corte di Cassazione con la sentenza numero. 7472 del 4 giugno 2001* ha affermato che: L' art. 1126 cod. civ., nel ripartire le spese per le riparazioni del lastrico solare in uso esclusivo nella misura di un terzo a carico di questo e di due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio, o della parte di esso cui il lastrico serve, si riferisce solo a quelle riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, manufatto comprensivo di ogni elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non anche di tutto ciò che vi è sovrapposto, che a esso si collega *ab extra*, essendo dotato di una propria autonomia strutturale e funzionale. (Quindi le spese in questo caso per la rimozione e ripristino dei vasi è a carico del proprietario).

3. caso* (vasi da fiore e serbatoio idrico)

In un condominio si deve provvedere a sostituire il pavimento e l'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura ad uso esclusivo di un solo condomino. Quest'ultimo ha appoggiati su tale terrazzo numerosi vasi da fiore ed una intelaiatura in ferro portante un serbatoio per una riserva idrica da circa un metro cubo.

Il quesito in buona sostanza è lo stesso dell'ipotesi precedente: lo spostamento temporaneo di quanto è appoggiato sul terrazzo e la relativa ricollocazione a lavori ultimati è a carico del condominio oppure a carico del condomino che ha l'uso esclusivo del terrazzo?

Da alcuni esperti del Sole 24ore, si ha la seguente risposta: Il riparto delle spese relative alla sostituzione del pavimento e dell'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura deve essere fatto con i criteri di cui all'art. 1126 del c.c., secondo cui, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni e ricostruzioni del lastrico; mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. Il principio dettato dall'art. 1126 del c.c. è valido non solo con riferimento all'impermeabilizzazione ma anche con riferimento alla pavimentazione, posto che non è possibile rifare l'impermeabilizzazione senza rimuovere il pavimento esistente. Sotto questo profilo, il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico ha diritto al ripristino del proprio pavimento in tutte le sue componenti e pertinenze. Ne consegue che le spese relative allo spostamento e ricollocazione della intelaiatura in ferro e delle fioriere, nonché del serbatoio idrico, sono regolate dal criterio di cui all'art. 1126 c.c. (In netto contrasto con ciò che abbiamo affermato in precedenza!)

4. caso* (rimozione casotto)

Dovendo procedere al rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastricato di un giardino privato che copre i sottostanti box si rende indispensabile rimuovere un casotto di legno ormai fatiscente nel quale la condomina proprietaria del giardino conserva i propri attrezzi. Lo spostamento del casotto comporta la sua sostituzione.

Quesito: Chi paga il casotto?

Il casotto in questione è un bene di proprietà esclusiva che, per quanto sia verosimilmente infisso al suolo del lastrico/giardino, rimane sempre un bene mobile.

In occasione di lavori di rifacimento e manutenzione del lastrico/giardino il condomino è tenuto a fornire – a proprie spese - l'area libera da beni e cose tali da ostacolare la consegna del cantiere e l'inizio immediato dei lavori.

Va, inoltre, considerato che il casotto in legno svolge una funzione del tutto esclusiva e non ha alcun collegamento funzionale con la funzione di copertura svolta dal lastrico/giardino con la conseguenza che le spese che non riguardano direttamente la funzione svolta dal bene oggetto di manutenzione, non potendosi utilizzare il criterio legale dell'art.1126 c.c., saranno di competenza individuale (rif. Cass.4-6-2001 n.7472 e Trib.Milano 6-12-2003 n.16985).

Per quanto riguarda quindi l'ipotesi che in conseguenza della rimozione il bene debba essere sostituito, la spesa per l'acquisto e l'installazione del nuovo casotto si ritiene debba competere in via esclusiva alla condomina che ne è proprietaria.

5. caso (porte tagliafuoco)

Devono effettuarsi i lavori di adeguamento della zona autorimessa alle norme antincendio.

Quesito: la spesa grava esclusivamente su coloro che hanno unità immobiliari all'interno di tale zona, ovvero i proprietari di box, posti auto, cantine e dei magazzini che parimenti hanno accesso dall'autorimessa o a tutti i condomini in quanto l'area in questione è attinente alla cosa comune?

Si richiama *Cass. 22 maggio 1995, n. 7077*, per la quale, "il fatto che le porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione dei box che siano stati installati nella parte del piano seminterrato sulla quale si aprono le autorimesse di proprietà esclusiva di alcuni condomini - parte ritenuta comune dal regolamento condominiale - consenta di affermare che le spese relative alle opere poste in essere sono attinenti alla cosa comune, non comporta, però, che esse debbano essere sopportate pro quota da tutti i condomini, dal momento che l'uso della parte di seminterrato in oggetto non è destinata a tutti, ma solo ai proprietari delle autorimesse".

Con riferimento alla nostra fattispecie è evidente che la partecipazione alla spesa deve essere estesa ai soggetti sopra indicati che utilizzano tale area seminterrata, in applicazione dell'art.1123 comma 2 cod. civ.

Per il medesimo principio viene escluso dalla spesa, viceversa, l'appartamento confinante in quanto "esterno" e privo di accesso all'area autorimessa, ancorché adiacente.

Le ragioni dell'inclusione di coloro che, pur non essendo proprietari di box o posti auto, sono proprietari di magazzino o cantine, risiede nel beneficio immediato che i detti proprietari ritraggono dall'opera di isolamento della struttura complessa e mista "autorimessa": in caso di incendio, infatti, i beni direttamente a contatto con il fuoco ne risulterebbero preservati e subirebbero minori danni, mentre sarebbe agevolata la fuga di quanti ivi si trovassero nel momento di una diffusione incontrollata delle fiamme (Corte di Appello di Roma 24-4-1991).

6. caso (lastrico solare di copertura a più scale)

In un condominio, formato da un unico corpo di fabbrica composto di tre scale, la copertura è costituita da un unico lastrico solare che, senza divisioni, copre l'intero stabile ad uso di tutti.

Premesso che, in esito ad infiltrazioni riscontrate, una perizia tecnica ha suggerito il rifacimento dell'intero lastrico, alcuni condomini appartenenti ad una scala vorrebbero procedere a proprie spese ad un lavoro parziale di restauro del lastrico comune, in corrispondenza della loro scala e si chiedono se in futuro dovranno partecipare alla spesa di rifacimento generale.

Quesito: esiste un modo per esonerare questi condomini dal pagamento futuro, avendo già provveduto?

Si precisa che il Regolamento di condominio, dello stabile in questione, stabilisce che la spesa per il rifacimento delle coperture deve ripartirsi secondo il disposto dell'art.1126 c.c. Si può sostenere, che la disposizione dell'art.1126 c.c. sia inapplicabile, non solo perché prevista per la fattispecie di lastrico di uso esclusivo (e non comune), ma anche per la peculiare ripartizione dei relativi oneri fra chi ha il calpestio ed i sottostanti, nella rispettiva misura di un terzo e due terzi della spesa. Tanto più che il lastrico in questione è utilizzabile nella sua interezza da ciascun condomino, appartenente a qualunque scala. Sembra preferibile ritenere, quindi, che il lastrico solare/copertura, di proprietà comune indivisa fra tutti i condomini appartenenti alle varie scale, debba essere riparato con ripartizione delle spese fra tutti i condomini secondo la tabella di proprietà generale. La riferita opportunità di eseguire un lavoro di restauro generale, non esclude, però, che un gruppo di condomini intervenga con l'esecuzione di un "rappezzo" sulla zona di lastrico ritenuta di interesse e presunta fonte di infiltrazioni. Tuttavia tale intervento è inquadrabile fra quelli a spese del singolo condomino ex art.1102 c.c., e la cui spesa non può essere richiesta in rimborso *pro quota* agli altri, ovvero "scalata" dagli oneri del successivo intervento generale.

7. caso (impianto di videosorveglianza)

In un condominio i condomini hanno deciso di installare un impianto di videosorveglianza per la protezione della sicurezza di tutto il fabbricato.

Quesito: il nuovo impianto di videosorveglianza va assimilato a un impianto di citofonia e, dunque, va ripartito in parti uguali tra tutti i proprietari delle unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, oppure la spesa va ripartita secondo i millesimi della tabella di proprietà?

L'art. 1123 cod. civ. stabilisce che "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora, un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere

o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Concludendo, la regola generale è quella che le spese condominiali si ripartiscono tra i condomini in proporzione al valore della proprietà spettante a ciascuno. Deroghe sono possibili solo in due ipotesi: 1) un bene comune è destinato a servire i condomini in misura diversa; 2) l'assemblea di condominio all'unanimità delibera l'applicazione nel caso concreto di una ripartizione delle spese diversa da quella legale fissata dall'art. 1123, comma 1 c.c. Considerando che nessuna giurisprudenza si è espressa sulle spese di installazione di un impianto di videosorveglianza, non si può che concludere nel modo seguente. Le spese per l'installazione dell'impianto di cui trattasi dovranno essere ripartite pro quota millesimale fra tutti i condomini, salva delibera unanime dell'assemblea di condominio che stabilisca un criterio diverso. In linea generale non è estensibile al caso di specie il criterio della ripartizione in parti uguali, salvo che ciò non sia deciso dall'assemblea, in quanto l'impianto di videosorveglianza va, comunque, a vantaggio di tutti i condomini e prescinde dal singolo allacciamento al cavo comune, elemento che invece costituisce la ragion d'essere della ripartizione in parti uguali delle spese per citofoni e videocitofoni.

8. caso (bocca di lupo)

(Feritoie che si aprono su uno spazio comune per dare aria e luce ai propri locali)

All'interno di un condominio, vi è un proprietario di un locale posto a piano terra con piano cantinato comunicante. Il piano cantinato è parzialmente illuminato, lungo un lato del suo perimetro, da una serie di mattonelle in vetrocemento che costituiscono parte del marciapiede soprastante. L'area e lo spazio sottostante al marciapiede ricoperto con queste mattonelle in vetrocemento è sempre di proprietà dello stesso condomino.

Quesito: a chi compete la manutenzione della porzione di marciapiede ricoperta dalle mattonelle in vetrocemento?

La manutenzione della bocca di lupo per l'area interna, è a carico del proprietario dei locali sottostanti, quanto all'area esterna, e cioè al marciapiede, la spesa è da ripartire tra tutti i condomini, compreso lo stesso proprietario dei locali sopra citati.

Siamo arrivati alla fine di questo incontro e prima di salutarci, mi sento di dirvi (e di dirmi) che avere dei dubbi non ci deve far sentire incapaci, anzi, ci deve dare lo spunto per ricercare sempre risposte utili, anche se non sempre certe, per favorire una pacifica convivenza dei nostri condòmini e, di conseguenza, avere una vita serena anche noi amministratori!

Dr.ssa Ornella Montalti