
L'art. 1123 c.c. prevede 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.*”

Anzitutto, il principio per cui l'obbligo del condòmino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione. Detto obbligo, quindi, sorge per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione

Specificatamente, vi sono le “**spese necessarie**”, che sono destinate ad assicurare alle cose comuni la destinazione e il servizio che debbono realizzare e sono costituenti le finalità del condominio, come le riparazioni per manutenzione ordinaria e straordinaria. Invece, le “spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune” comprendono quelle concernenti le opere necessarie alle parti comuni dell'edificio elencate nell'art. 1117 c.c., nonché quelle intese ad assicurare il funzionamento dei relativi servizi.

Quindi è necessario valutare in concreto e con esempi **come si suddividono le spese riguardanti i più importanti beni ed opere comuni del condominio.**

I muri ed tetti nonché le fognature, i canali di scarico e simili, beni ed opere che sono deputate a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano fra le cose le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, e non rientrano fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (Così Cass. Sent. n. 11423/90).

Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, riguardanti la costruzione di pilastri di acciaio, necessari per sostenere il prolungamento di un solaio comune solo ai condomini di un piano, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà ma la funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al 1° co. dell'art. 1123 c.c., secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento pro quota, quando i pilastri siano elementi strutturali portanti l'intero stabile (Cass. Sent. n. 3470/08).

Le spese per il rifacimento o la riparazione dei muri che delimitino i giardini di singoli condòmini con i fondi confinanti, devono ritenersi a carico proporzionale di tutti i partecipanti, in applicazione del 1° co., qualora il regolamento condominiale, di natura contrattuale, consideri detti manufatti di proprietà comune, così assimilandoli ai muri di cinta (Cass. Sent. n. 8198/08).

Le spese di riparazione del terrazzo utilizzato da tutti i condòmini deve avvenire in applicazione dell'art. 1123, 1 comma c.c., e quindi in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive (Cass. Sent. n. 1861/01).

Le spese per l'erogazione di acqua, l'amministratore che abbia stipulato con l'ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese "pro quota" in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condòmini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta tariffa agevolata (Cass. Sent. n. 3712/03).

Interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo questi diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, tali interventi attengono all'aspetto funzionale dello stesso, anche l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali (in applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che – con una motivazione carente – aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo) (Cass. Sent. n. 5975/04).

Poi, il criterio di ripartizione delle spese previsto dall'art 1123 1 comma trova applicazione con riguardo alla spesa per la messa a terra dell'impianto elettrico condominiale (Cass. Sent. n. 12682/01).

Le spese di potatura degli alberi, che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condòmino, sono tenuti, tuttavia, a contribuire tutti i condòmini allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso. (Cass. Sent. n. 3666/94).

fonte: condominioweb

Luigi avv. Modaffari