



## Locazione e Condominio

A cura della sede UPPI di Aversa  
Avv. Carlo Maria Palmiero  
Avv. Giovanna Melillo



# IL RIPARTO DELLE SPESE DI GESTIONE NEL CONDOMINIO

**Q**ualche giorno fa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 17268 depositata il 28 agosto 2015, chiamata a decidere sulla ripartizione delle spese relative ai lavori di manutenzione dei garage, ha statuito che dette spese, siano esse di manutenzione ordinaria o straordinaria, non possono essere poste a carico di chi non ha né posti auto, né box o cantinole, né servitù di passaggio sulla rampa e sullo spazio di manovra e di accesso ai garage, ma devono essere ripartite, esclusivamente, tra i condomini che fruiscono del bene in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

Tale decisione offre lo spunto per chiarire quali siano i criteri di distribuzione dei costi di gestione della cosa comune previsti dal codice civile:

- le spese per la conservazione e per il godimento dei beni e degli impianti comuni sono ripartite tra tutti i partecipanti in base ai millesimi di proprietà (art.1123 c.c. comma 1);

- le spese relative ad un bene o ad un impianto comune che fornisce ai condomini un'utilità differenziata sono ripartite in misura proporzionale all'uso che ciascuno può farne (art.1123 c.c. comma 2). L'uso differenziato è quello oggettivo e non quello dipendente dai comportamenti dei singoli e l'indicazione della misura della quota di ripartizione (dipendente dall'uso) deve essere individuata dall'assemblea;

- le spese relative ad un bene/impianto comune che è oggettivamente destinato a servire solo una parte dei condomini sono attribuite a tale gruppo "ristretto" (art.1123 c.c. comma 3) in base ai millesimi o all'uso;

le spese relative alle scale e agli ascensori sono sostenute dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art.1124 c.c.);

- le riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva sono per 1/3 a carico del proprietario e per gli altri 2/3 a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve da copertura in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art.1126 c.c.). Sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare le spese avulse dalla funzione di copertura (ad esempio le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere, quelle collegate alla sicurezza del calpestio, ecc.).

Detti criteri (proprietà, uso, gruppo ristretto) hanno natura "legale", e, quindi, possono essere derogati solo col consenso di tutti gli aventi diritto. In mancanza dell'unanimità le delibere che modificano i criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento approvato da tutti i condomini (cosiddetto regolamento contrattuale) sono affette da nullità.

## BROKER ASSICURATIVO

**Ettore Martino**

LA TUA POLIZZA RCA  
È ARRIVATA ALLE STELLE?  
CON NOI IL RISPARMIO È GARANTITO



CONVENZIONE CON 16  
COMPAGNIE ASSICURATIVE



AUTO

MOTO

CARAVAN

STORICHE

**ALTRI SERVIZI**

**FIDEIUSSIONI E CAUZIONI - FONDI PENSIONE - PRESTITI E MUTUI  
TUTELA LEGALE - AFFITTO ASSICURATO - R.C. PROFESSIONALE  
PAGAMENTO BOLLETTE - RICARICHE TELEFONICHE**

**Via S.S7 Bis km11.400 TEVEROLA (Ce)  
081.5016342 - 392.0722977 [www.ettoremartino.it](http://www.ettoremartino.it)**