

I diritti e doveri del buon condominio

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 7/2/2009

Se avete la fortuna di abitare soli soletti in una villetta indipendente, magari immersa nel verde, questo discorso non vi riguarda. Ma se nel vostro stesso edificio ci sono altri appartamenti e altre famiglie, se insomma abitate in un condominio, avrete già scoperto che la convivenza non è sempre facile. avv.vitaliano@virgilio.it



L'articolo 1123 c.c. dispone che «le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di 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.

E ancora molto importante è quanto dispone l'art. 1118 c.c. secondo il quale "il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (cose di uso comune) è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene se il titolo non dispone altrimenti".

Dalla lettura di questi articoli ricaviamo i principi in base ai quali ripartire le spese tra i singoli condomini:

il criterio generale della ripartizione in proporzione al valore della proprietà;

il criterio della ripartizione delle spese in base all'uso che ogni condomino può farne;

il criterio del godimento che ogni condomino può trarre dalla cosa;

La ripartizione delle spese riguarda le spese necessarie, ossia le spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, quelle per la manutenzione e per il funzionamento degli impianti e servizi comuni e quelle per le innovazioni deliberate nell'assemblea condominiale.

Pertanto i condomini dissenzienti non possono contestare in sede di rendiconto una spesa che essi giudicano inutile, ma devono limitarsi a discuterne l'opportunità in sede di bilancio preventivo.

In pratica i condomini che non sono d'accordo nel procedere a tale spesa devono sollevare tale loro obiezione in sede di assemblea al fine di persuadere anche tutti gli altri condomini o almeno la maggioranza di essi ad evitare detta spesa.

Se comunque la spesa viene approvata in sede di assemblea anche i condomini dissenzienti devono partecipare e contribuire per la loro quota non potendosi sottrarre a quanto statuito dalla maggioranza assembleare.

Le norme in materia di spese condominiale possono comunque essere derogate dall'unanimità dei condomini attraverso il regolamento condominiale. I condomini sono obbligati a corrispondere le spese condominiali anche quando il loro appartamento è vuoto o inutilizzato.

In caso di mora nel pagamento dei contributi condominiali protratta per oltre sei mesi, l'amministratore, laddove il regolamento vigente lo autorizzi espressamente, può sospendere al condomino l'utilizzazione dei servizi comuni (ad esempio il riscaldamento, l'acqua calda, i citofoni,) suscettibili di godimento separato, attraverso le necessarie operazioni sugli impianti, anche da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condomino moroso, obbligato a tollerare tali attività sia in forza dello stesso accertamento della facoltà ex art. 63 disp. att. c.c. in capo alla collettività, sia in forza della specifica disposizione regolamentare.

(sentenza del Tribunale Milano, 19 ottobre 2008)

avv.vitaliano@virgilio.it