

**Daniele Galoppa  
Giuseppe Semeraro**

# **Calcolo delle tabelle millesimali**

**Con il software professionale illimitato Calcolo Quote Millesimali:**

- **acquisizione dati da elaborato grafico**
- **coefficienti di virtualizzazione di ogni tipo**
- **pertinenze condominiali di ogni genere**
- **stampa della relazione con tabelle e planimetrie**



**EPC LIBRI**

# INDICE GENERALE

<b>Prefazione</b> .....	9
-------------------------	---

## CAPITOLO 1

<b>Il condominio</b> .....	13
----------------------------	----

## CAPITOLO 2

<b>Parti comuni</b> .....	17
---------------------------	----

2.1 Pertinenze ed accessori della proprietà individuale.....	20
2.2 Uso delle parti comuni .....	21
2.3 Ripartizione delle spese .....	22
2.4 Ripartizione spese tra inquilino e proprietario .....	24

## CAPITOLO 3

<b>Le tabelle millesimali</b> .....	25
-------------------------------------	----

3.1 Definizione.....	25
3.2 Approvazione delle tabelle.....	26
3.3 Revisione delle tabelle.....	26
3.4 Principi e regole per la redazione delle tabelle millesimali .....	28
3.5 Lineamenti di calcolo dei coefficienti millesimali di proprietà.....	29

3.6	Influenza delle caratteristiche estrinseche e intrinseche immobiliari nel calcolo dei coefficienti immobiliari.....	31
3.7	Modello di calcolo per la determinazione dei coefficienti millesimali di proprietà .....	31
3.7.1	<i>La valutazione dei coefficienti correttivi (circolare ministero dei LL.PP. 26 marzo 12480)</i> .....	32

## **CAPITOLO 4**

### **Analisi e criticità sull'uso dei coefficienti millesimali** .....

35

4.1	Coefficiente di destinazione .....	35
4.2	Coefficiente di piano.....	37
4.3	Coefficiente di orientamento .....	40
4.4	Coefficiente di prospetto .....	42
4.5	Coefficiente di luminosità .....	43
4.6	Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio .....	43
4.7	Il coefficiente di rumorosità .....	45
4.8	Il coefficiente di inquinamento ambientale (o inquinamento atmosferico percepito).....	46
4.9	Coefficiente di isolamento termico .....	46
4.10	Coefficiente di forma .....	47

## **CAPITOLO 5**

### **La ripartizione delle spese nel condominio**.....

49

5.1	La ripartizione delle spese per i sub-sistemi edilizi ad uso indifferenziato .....	50
-----	--	----

5.2	La ripartizione delle spese per i sub-sistemi edilizi ad uso differenziato .....	53
5.2.1	<i>Scale</i> .....	54
5.2.2	<i>Ascensori</i> .....	56
5.2.3	<i>Soffitti, volte e solai</i> .....	56
5.2.4	<i>Lastrici solari (art. 1126 c.c.)</i> .....	57
5.2.5	<i>Impianto idrico</i> .....	60
5.3	Impianti di riscaldamento e condizionamento .....	62
5.3.1	<i>Impianto di riscaldamento con corpi scaldanti a termosifone</i> .....	62
5.3.2	<i>Impianto di acqua calda centralizzata</i> .....	65

## CAPITOLO 6

<b>Esempio di calcolo delle tabelle millesimali per un edificio di civile abitazione</b> .....	69
--	----

6.1	Relazione tecnica descrittiva .....	69
6.1.1	<i>Consistenza</i> .....	69
6.1.2	<i>Proprietà comuni</i> .....	70
6.2	Report unità immobiliari .....	79
6.3	Tabella quote millesimali .....	137
6.4	Criteri di ripartizione delle spese .....	138

## CAPITOLO 7

<b>Manuale d'uso del software EPC CQM</b> .....	141
---	-----

7.1	Calcolo Quote Millesimali .....	141
7.1.1	<i>Software integrato per il calcolo delle quote millesimali</i> .....	141

7.2	Licenza d'uso .....	142
7.2.1	<i>Termini e condizioni per l'utilizzo del software</i> .....	142
7.3	Installazione dell'applicazione .....	145
7.3.1	<i>Requisiti hardware e software, procedura per il setup dell'applicazione</i> .....	145
7.4	Interfaccia utente (GUI).....	147
7.4.1	<i>Cenni sulle caratteristiche relative all'interfaccia grafica impiegata per l'applicazione</i> .....	147
7.5	Come usare il programma .....	148
7.5.1	<i>Linee guida per l'utilizzo corretto dell'applicazione</i> .....	148
7.6	Menù: Progetto.....	149
7.6.1	<i>Menù per la gestione dei file contenente le informazioni relative al progetto</i> .....	149
7.7	Inserimento dati .....	150
7.7.1	<i>Finestra per la compilazione dei dati relativi al condominio</i> .....	150
7.8	Misurazioni delle aree.....	152
7.8.1	<i>Procedura per la misurazione delle aree sulla piantina grafica</i> .....	152
7.9	Stampa tabelle millesimali.....	153
7.9.1	<i>Procedura di stampa del documento relativo al calcolo delle tabelle millesimali</i> .....	153
7.10	Menù: Archivi .....	155
7.10.1	<i>Menù di accesso alle procedure di gestione della banca dati</i> .....	155
7.11	Archivio Comuni e CAP d'Italia.....	156
7.11.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai Comuni italiani con i relativi CAP e codici ISTAT</i> .....	156

7.12	Tabella coefficienti di piano .....	157
7.12.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di piano</i> .....	157
7.13	Tabella coefficienti di destinazione .....	159
7.13.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di destinazione d'uso</i> .....	159
7.14	Tabella coefficienti di luminosità.....	160
7.14.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di luminosità</i> .....	160
7.15	Tabella coefficienti di prospetto .....	161
7.15.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di prospetto o veduta</i> .....	161
7.16	Tabella coefficienti di rumorosità.....	163
7.16.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di rumorosità</i> .....	163
7.17	Tabella coefficienti di inquinamento .....	164
7.17.1	<i>Procedura di gestione della tabella relativa ai coefficienti di inquinamento atmosferico percepito</i> .....	164
7.18	Editor di testi.....	165
7.18.1	<i>Procedura di gestione dei testi in formato RTF (Rich Text Format)</i> .....	165
7.19	Menù: Opzioni .....	166
7.19.1	<i>Menù di opzioni per la gestione delle finestre a video</i> .....	166
7.20	Menù: Utilità .....	166
7.20.1	<i>Menù di opzioni per la configurazione e la manutenzione del software</i> .....	166
7.21	Menù: Aiuto (?) .....	168

7.21.1 *Menù di funzioni di supporto  
e di informazione*..... 168

**Appendici**..... 169

**Regio decreto 28 aprile 1938, n.1165 (stralcio)** ..... 171

**Circolare 26 marzo 1966 - n. 12480**..... 179

**Regio decreto 16 marzo 1942 n. 262 Codice civile** ..... 186

**Disposizioni di attuazione e transitorie**

Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318  
Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile  
e disposizioni transitorie ..... 193

**Legge 27 luglio 1978 n. 392** ..... 194

**Circolare 26 luglio 1993, n. 2945**..... 212

Tabella esemplificativa ma non esaustiva  
ripartizione spese condominiali ..... 249

**Bibliografia**..... 255

# PREFAZIONE

Le motivazioni che hanno spinto gli autori all'elaborazione del lavoro che in queste poche righe si presenta, discendono dalla necessità di dare risposte concrete alle molteplici problematiche che il tecnico incaricato deve affrontare nel calcolo delle tabelle millesimali dei condomini.

E' opportuno sottolineare che, a causa della notevole complessità dell'argomento, all'operatore si richiedono conoscenze di natura tecnico-giuridica tutt'altro che irrilevanti e la dotazione di strumenti gestionali adeguati allo scopo.

E' proprio in questa direzione che si sviluppa il progetto svolto, ossia fornire sia gli elementi conoscitivi teorici basilari afferenti la tematica del condominio e della ripartizione delle spese condominiali, visti anche nel loro excursus storico, sia lo strumento operativo (il software allegato al volume EPC CQM), che con semplici procedure di inserimento dati consente lo sviluppo dei calcoli e la stampa dei risultati.

Il testo si articola in differenti parti che approfondiscono diversi punti caratterizzanti la tematica della redazione delle tabelle millesimali ai fini della ripartizione delle spese condominiali.

I primi tre capitoli hanno carattere essenzialmente teorico e tendono a chiarire la stessa definizione di condominio, la complessità dei riferimenti teorici ad essa afferenti e l'analisi degli articoli del codice civile relativi alla proprietà comune, oltre che le disposizioni di attuazione del codice medesimo.

Il quarto capitolo, di maggior corposità, effettua la disamina



dell'adozione dei coefficienti millesimali, sulla base della normativa esistente, riferita peraltro alle cooperative edilizie, e dei metodi relativi alle nuove tendenze interpretative.

E' da sottolineare che l'approccio degli autori a questa tematica è di tipo critico, nel senso che sono affrontate con mentalità obiettiva pregi e difetti del metodo, oltre che le criticità generali dei vari metodi di calcolo, al fine di favorire nel lettore una visione matura del procedimento, tale da consentirgli di operare con assoluta padronanza delle proprie scelte in maniera motivata e razionale.

Il quinto capitolo si occupa della tematica della ripartizione delle spese per tutti i sub-sistemi edilizi di un immobile, sia ad uso differenziato che indifferenziato, con il riporto in uno quadro sinottico della casistica delle situazioni che possono manifestarsi nella realtà, favorendo in questo modo nell'operatore la gestione immediata ed intuitiva del problema.

Nel capitolo settimo è riportato in forma integrale un esempio reale di calcolo della tabelle millesimali attraverso il software allegato al volume EPC CQM.

Si è ritenuto utile, nella parte finale della pubblicazione, elaborare un compendio legislativo di rapida consultazione dove sono raccolti gli interi testi normativi o stralci legislativi.

L'opera si chiude con una selezione, certamente non esaustiva, di varie sentenze di giurisprudenza riferite alle più disparate tematiche condominiali, aggiornate al 2007.

Il testo, comunque, perderebbe la propria vitalità se non fosse completato dal software professionale EPC CQM. Questa procedura informatica è innovativa nel panorama tutt'altro che avaro di soluzioni nel campo del calcolo delle tabelle millesimali, sia per la semplicità d'uso, che probabilmente lo contraddistingue dagli altri prodotti nel settore, sia per la completezza di dati e riferimenti che lo rendono totalmente affidabile.

La prima innovazione su cui si basa il software è la possibilità di acquisire le superfici di ogni singolo ambiente delle varie unità immobiliari automaticamente dagli elaborati grafici (da implementare in formato bmp o jpeg nel data base del condo-

minio). Dagli elaborati grafici, infatti, è possibile, con estrema semplicità, calcolare le superfici dei vani, scalati allo scopo nel rapporto grafico opportuno, e di incorporare i relativi valori nei campi del programma, dove è possibile “virtualizzarle” mediante l’applicazione di opportuni coefficienti (di piano, di destinazione, di luminosità, di prospetto e veduta, di rumorosità, di inquinamento atmosferico percepito), già presenti nella banca dati della procedura, i cui significati sono stati esaminati in maniera esauriente nel testo. A questo punto il software consente l’elaborazione delle tabelle millesimali, anche riferite a complessi immobiliari, all’interno dei quali potrebbero essere presenti unità con differenti destinazioni d’uso - da quello abitativo a quello commerciale - e pertinenze condominiali più svariate - impianto termico centralizzato, androne, lastrico solare, portierato, con posti auto, ecc. La procedura di calcolo si conclude con l’elaborazione delle tabelle millesimali differenziate a seconda dei sub-sistemi edilizi coinvolti, e della relativa relazione tecnica, entrambi esportabili in un unico documento in formato rtf (standard dei programmi di videoscrittura) o doc (di Word).

Gli autori sperano che quanto fatto possa essere riconosciuto sul capo, da parte dei tecnici e degli operatori del settore della gestione condominiale, utile e funzionale al raggiungimento di risultati coerenti con le norme di riferimento.

# IL CONDOMINIO

Al fine di introdurre l'argomento della ripartizione delle spese condominiali, è opportuno chiarire immediatamente il significato di condominio e, di conseguenza, definire l'apparato normativo da cui discende la definizione delle regole attinenti la gestione delle parti comuni di una proprietà indivisa.

L'istituto del Condominio, non previsto dal vecchio codice civile del 1865, è stato regolato dall'attuale codice che risale al lontano 1942. Il Condominio trae la sua origine dall'istituto della comunione alla quale è intimamente legato. La differenza giuridica tra i due istituti è molto sottile.

La Comunione si ha quando più persone hanno in comune la proprietà di un bene mobile o di un immobile, ed ogni soggetto è proprietario per intero del bene in comunione. Ad esempio, un fabbricato in comunione è posseduto per intero da tutti i partecipanti alla comunione a prescindere dal fatto che sia diviso o meno in appartamenti.

Il Condominio, invece, si forma quando il costruttore, vendendo la prima unità immobiliare, fa sì che in uno stesso edificio, i beni di proprietà esclusiva coesistono con la comproprietà rappresentata dalle cosiddette "parti comuni", le quali servono tutti o una parte dei condomini.

Nel condominio confluiscono due diritti: un diritto di proprietà esclusiva e uno di proprietà di comunione forzata e necessaria, finalizzata alla conservazione ed alla manutenzione di quelle parti comuni che, in quanto pertinenza del condominio, non possono essere divise.

Nella comunione ogni partecipante ha un solo diritto: quello sulla totale proprietà comune indivisa. Gli articoli del c.c. che regolano la comunione vanno da 1100 al 1116.

Esistono due tipologie di comunione:

- si ha la **comunione pro diviso** quando la comunione cade su un bene del quale ciascun soggetto ha esclusivo godimento di una porzione;
- si ha **comunione pro indiviso** quando la comunione interessa un bene unico e ciascun soggetto la possiede per intero insieme ad altri.

In definitiva il condominio costituisce un aspetto particolare della comunione, e ad esso si applicano tutte le norme degli articoli dal 1117 al 1139 del codice civile, ed in alcuni casi, le norme generali sulla comunione.

Un condominio, come detto, comincia ad esistere giuridicamente nel momento in cui un edificio, di proprietà di un unico proprietario, viene frazionato mediante atti pubblici; quando cioè una proprietà individuale diviene plurima, con il trasferimento di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi. Restano però nell'edificio parti che, per ubicazione e struttura funzionale, sono destinate a soddisfare esigenze generali e primarie del condominio stesso.

Il condominio, dunque, si costituisce allorché due o più soggetti proprietari di due o più unità immobiliari di uno stesso edificio, esercitano il loro diritto sia sulle parti comuni che sulle proprie in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso non solo verticale ma anche orizzontale o per singola unità immobiliare con parti necessariamente comuni perché contenenti accessori indivisibili per natura o destinazione.

Il condominio, a differenza della comunione, è caratterizzato da una proprietà immobiliare divisa, pertanto può definirsi "ente di gestione" che interviene nella conservazione dell'edificio e nell'uso di servizi collettivi nell'interesse di tutti i condomini, senza interferire con i diritti autonomi di ciascun proprietario.

Tale comunione è forzosa, il che vuol dire che un condomino non può rinunciare al diritto su tali parti comuni per sottrarsi al pagamento delle spese (art. 1118, comma 2 c.c.).

La gestione del condominio è regolamentata dal corpo normativo del Codice Civile, in particolare il Libro III Titolo VII Capo II artt. dal 1117 al 1139 e dalle disposizioni di attuazione dello stesso c.c., oltre a varie sentenze che hanno nel tempo specificato e puntualizzato le diverse tematiche.

# PARTI COMUNI

Una esatta identificazione delle parti comuni, contenuta nell'articolo 1117 del codice civile, aiuta a risolvere una buona parte delle problematiche condominiali, a proposito della ripartizione delle spese relative alla loro gestione e conservazione (manutenzione o rifacimento).

### **Art. 1117. Parti comuni dell'edificio così stabilisce**

*"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:*

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."*

Le parti comuni si possono classificare in tre distinte categorie: **necessarie** all'edificio; **di pertinenza**, perché comprende tutti i locali destinati ai servizi comuni; **accessorie**, in quanto comprende le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso ed al godimento del bene comune.

Scendendo nei dettagli, si nota infatti che alla prima categoria

(parti comuni necessarie) appartengono quei beni ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, che per la loro natura vengono normalmente utilizzati da tutti; il loro uso esclusivo o la loro modifica necessita dell'assenso di tutti gli interessati. Questi sono:

- **il suolo:**
  - è il terreno su cui sorge l'edificio;
- **le fondazioni:**
  - sono le opere strutturali d'interazione suolo-edificio che servono a garantire la stabilità dell'immobile;
- **le strutture portanti in elevazione:**
  - costituiscono la struttura stessa dell'edificio, formano parte integrante dei pilastri e comprendono tutto quanto contribuisce al decoro architettonico dell'edificio; costituendo una comunione pro indiviso nulla impedirebbe ai condomini di utilizzarli per le proprie esigenze nella parte corrispondente al piano di sua proprietà, sempre che non sussistano convenzioni speciali e che l'utilizzo non urti con i divieti posti dagli articoli 1102, 1120 e 1122 e cioè:
    - che non sia alterata la cosa comune;
    - che non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto;
    - che non sia pregiudicato il decoro, l'estetica e la stabilità dell'edificio.
  - Vengono considerati come muri maestri comuni a tutti i condomini anche i pilastri, le colonne e le arcate che formano i portici.
  - Sono invece di proprietà esclusiva i tramezzi, per cui il singolo condomino potrebbe rimuoverli, spostarli o modificarli senza il consenso degli altri condomini e nel rispetto delle condizioni di stabilità dell'organismo edilizio.
- **il tetto:**
  - opera destinate a proteggere l'edificio dagli agenti atmosferici, costituita da struttura inclinata di travi, ricoperte da tegole;

● **i lastrici solari:**

- sono coperture calpestabili piane che secondo il titolo possono essere di proprietà esclusiva o di proprietà comune; se invece costituiscono il prolungamento ideale di unità immobiliari di proprietà esclusiva, si chiamano **terrazze a livello**;

● **le scale:**

- sono comuni a quei condomini che possono potenzialmente utilizzarle;

● **i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi:**

- servono di norma per accedere alle proprietà esclusive, ma possono creare difficoltà interpretative a seconda del tipo di edificio;

● **i portici:**

- sono dei marciapiedi coperti, delimitati da un lato da pilastri e dall'altro muri dell'edificio;

● **i cortili:**

- sono costituiti dall'area comune scoperta che, posta tra i corpi fabbrica dell'edificio, ha la funzione di dare aria e luce all'intero fabbricato. E' tuttavia possibile che, ove deliberato dall'assemblea, possa essere destinato a parcheggio delle macchine sempre nel rispetto dell'art. 1102, e che l'assemblea stessa possa disciplinare l'uso a turnazione in caso di indisponibilità di spazio del bene comune.

Alla seconda categoria (parti comuni di pertinenza) appartengono i locali destinati a servizi comune: **i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi**, ecc.

Alla terza (parti comuni accessorie) appartengono i beni o gli impianti che sono accessori di tutte le proprietà singole o una parte di esse: le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali:

● **gli ascensori;**● **i pozzi;**



- **le cisterne;**
- **gli acquedotti;**
- **le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, fino cioè all'ingresso dei singoli appartamenti.**

Quanto disposto dall'articolo 1117 non ha certo carattere esautivo ed inderogabile. Ciò significa che possono pur esistere dei beni comuni non previsti o vi possono essere dei beni non comuni, ma assegnati in forza di un titolo ad un singolo condomino.

Non costituiscono parti comuni **le soffitte, i solai, il sottotetto** considerati elementi integranti o di pertinenza dell'ultimo piano, **i vespai** (riempimenti calcarei a nido d'ape) sottostanti il pavimento del piano terra, considerati integranti il piano terra.

Si presumono parti comuni **il sottosuolo** ed **il terrapieno**, di concezione diversa rispetto ad i *seminterrati* o *cantinati* che possono essere di proprietà esclusiva.

E' altrettanto possibile che, se dei beni comuni servano solo una parte della collettività (ascensore, scala), si avrà in questo caso un condominio parziale. L'amministratore ne dovrà tenere conto per una giusta ripartizione delle spese, escludendo quei condomini che non traggono alcuna utilità da certi beni.

Il **pianerottolo** non è una pertinenza delle abitazioni, bensì delle scale e deve considerarsi di proprietà comune, a meno che un titolo non dica diversamente.

## 2.1 **Pertinenze ed accessori della proprietà individuale**

**Giardini.** I giardini, considerati entità naturali, non sono menzionati dall'art. 1117 c.c. tra le parti comuni, in quanto a volte sono una pertinenza comune a tutti i condomini, altre volte sono *pertinenza* ("una cosa senza essere parte di un'altra è ad essa accessoria") delle unità immobiliari dei piani terreni; sia nel

primo che nel secondo caso sono sempre una parte del lotto del terreno originario comune. E' necessario perciò che nel titolo o nell'atto di acquisto venga specificata l'appartenenza del giardino, ai fini soprattutto delle spese di manutenzione.

**Balconi.** Nelle disposizioni dedicate alla disciplina del condominio, invece, non viene detto nulla a proposito dei balconi, per cui è necessario valutare la situazione caso per caso, considerare la posizione, la struttura e le caratteristiche costruttive di ciascun balcone. Non esiste, quindi, una sola regola valida per tutte le ipotesi; bisogna, invece, individuare i principi che consentono di inquadrare le varie fattispecie. Naturalmente la maggior parte dei problemi è già stata affrontata e risolta dalla giurisprudenza. In molti casi si è pronunciata su di essi anche la Corte di Cassazione. In linea di massima si possono individuare le seguenti situazioni:

- a) balconi in aggetto;
- b) balconi a castello.

*Balconi in aggetto:* sono i tipici balconi sporgenti sui muri perimetrali e le cui strutture sono di proprietà individuale, esclusi i frontalini che, se rivestiti o contenenti elementi architettonici, costituiscono parte comune.

*Balconi a castello:* si definiscono così quei balconi incassati nel perimetro dei muri portanti dell'edificio. Dove esistono (in molti edifici anni '50 e '60, per esempio), vale sempre la regola che il fondo di ogni balcone va mantenuto a cura del proprietario del balcone di sotto, a cui fa da soffitto. Inoltre la struttura portante del piano di un balcone a castello è parte integrante di quella dell'edificio, cioè la sua manutenzione è a carico di tutto il condominio.

## 2.2 Uso delle parti comuni

Molte volte un lavoro eseguito da un condomino senza il consenso dell'assemblea viene ritenuto non lecito, mentre invece è consentito dalla legge. È la legge infatti che sancisce i limiti entro i quali il singolo può eseguire un lavoro utilizzando a pro-

prio favore la cosa comune. Tali limiti non possono essere travalicati. Ma vediamo quanto dispone l'art. 1102 per l'uso lecito della cosa comune e quanto di contro vieta.

**L'articolo 1102 (Uso della cosa comune).** *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*

*Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.”*

In base al primo comma di tale articolo ogni partecipante al condominio ha la facoltà di usare la cosa comune con il divieto però di non alterarne la destinazione, attuando una modificazione del bene o del suo utilizzo in modo contrario alla natura della cosa, al titolo, alla legge, o alla volontà dei partecipanti, espressa attraverso o un regolamento contrattuale o con un regolamento assembleare. Per il secondo comma ogni singolo condomino può apportare, anche a sue spese, le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa comune, senza dover chiedere autorizzazione alcuna all'assemblea dei condomini, purché non venga alterata la consistenza e la destinazione del bene come nelle innovazioni.

All'ultimo comma l'art. 1102 precisa, infine, che uno dei comproprietari potrebbe, addirittura, usucapire il diritto maturato per il suo esclusivo utilizzo, determinato dall'inerzia degli altri perdurante un determinato lasso di tempo.

In ogni caso stabilire se è stata compiuta un'alterazione della cosa comune o se si attua un possibile impedimento nel pari uso da parte di altri condomini, sarà compito di un tecnico dopo aver compiuto le opportune indagini ed accertamenti.

## 2.3 Ripartizione delle spese

Il condominio è un “ente di gestione” nel senso che provvede attraverso l'amministratore ad erogare le spese occorrenti alla

manutenzione delle parti comuni con evidente ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra i condomini.

La ripartizione delle spese costituisce uno dei motivi di maggiori conflittualità tra amministratore e condomini.

I criteri circa la ripartizione delle spese sono previsti dal codice civile agli articoli che vanno dal 1123 al 1126.

### **Art. 1123. Ripartizione delle spese**

*“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.”*

L’articolo 1123 stabilisce tre diversi criteri di ripartizione:

- 1) riparto in misura **proporzionale al valore delle singole proprietà**, in base cioè alle rispettive quote millesimali;
- 2) riparto in misura **proporzionale all’uso potenziale**, allorché le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa;
- 3) riparto **in base alla destinazione esclusiva**, quando cioè un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte dell’intero fabbricato, le spese relative sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Essendo comproprietari delle parti comuni, i singoli condomini non possono esimersi dal pagare le relative spese rinunciando al diritto di comproprietà sulle parti comuni.

L’articolo 1124, che riguarda la manutenzione delle scale, e l’articolo 1125 per i solai, l’articolo 1126 per i lastrici solari di uso

esclusivo prevedono un criterio misto, tenendo conto sia del valore millesimale sia dell'uso e godimento.

Le problematiche relative alla ripartizione delle spese aumentano se alcune unità immobiliari sono date in locazione. Vigè in questo senso l'articolo 9 della legge 392/1978 sull'equo canone (vedi appendice legislativa), fatti salvi i patti in deroga; nell'uno o nell'altro caso vale il principio che l'inquilino è tenuto a provvedere alle spese relative alla manutenzione ordinaria ed agli oneri accessori elencati nella suddetta legge del 78.

**Modalità di ripartizione.** Due sono i metodi per operare la ripartizione delle spese:

- **Preventivo** - L'amministratore provvede a calcolare la quota annua a carico di ciascun condomino, in base appunto al preventivo approvato dall'assemblea, dividendola in rate costanti mensili e provvedendo, alla scadenza, alla relativa riscossione.
- **Consuntivo mensile** - L'amministratore effettua la ripartizione mensilmente in base alle spese effettuate nel corso del mese, appunto, procedendo immediatamente alla relativa riscossione delle varie quote, le quali varieranno perciò ogni mese.

I due metodi in effetti si equivalgono, in quanto le quote rimosse sono da considerarsi come acconti versati dal condòmino e comunque si deve effettuare a fine esercizio la redazione del rendiconto consuntivo.

## 2.4 Ripartizione spese tra inquilino e proprietario

Allorché una unità immobiliare viene concessa in locazione è possibile che sorgano ulteriori problemi a proposito di ripartizione delle spese, in quanto la normativa prevista dall'art. 9 della legge 392/78 obbliga il conduttore a sostenere tutte le spese di ordinaria manutenzione, fatti salvi i patti in deroga tra conduttore e locatore.

Al fine di regolare la gestione e la fruizione delle parti comuni, è stato introdotto dal legislatore lo strumento delle **Tabelle Millesimali**.