

Negozi autonomi e spese condominiali

I proprietari degli esercizi commerciali cosiddetti fronte strada, ossia che accedono autonomamente alle proprie unità immobiliari by-passando il portone di ingresso principale dell'edificio, si chiedono sovente per quale motivo debbano contribuire alle spese di manutenzione e conservazione di beni, servizi e impianti che (asseritamente) non utilizzano.

Impianto di
riscaldamento
centralizzato

La manutenzione
delle scale
e dell'ascensore

Contributo a cura di

Alberto Celeste

SPESE COMUNI

Negozi con accesso autonomo e obbligo di contribuzione alle spese comuni

I proprietari degli esercizi commerciali cosiddetti fronte strada, ossia che accedono autonomamente alle proprie unità immobiliari by-passando il portone di ingresso principale dell'edificio, si chiedono sovente - e le loro lamentele hanno trovato puntuale sfogo in sede giudiziaria, registrando sul punto risposte purtroppo non sempre collimanti - per quale motivo debbano contribuire alle spese di manutenzione e conservazione di beni, servizi e impianti che (asseritamente) non utilizzano; qualora si opti per l'affermativa, ossia affermando un obbligo in tal senso, resta comunque controversa, proprio per la particolare collocazione di tale negozi, la misura della loro contribuzione rispetto agli altri partecipanti al condominio, segnatamente riguardo, per un verso, all'impianto di riscaldamento centralizzato e, per altro verso, alle scale e all'ascensore.

Alberto Celeste
Magistrato

L'impianto di riscaldamento centralizzato

Una prima questione ha riguardato l'impianto di riscaldamento preesistente (o al più) contemporaneo alla nascita del condominio, in cui opera pienamente la presunzione di comunione tra tutti i partecipanti, sussistendo, tuttavia, il dubbio se ciò valga anche nei confronti di quei condomini che siano proprietari di unità prive di allaccio

con la centrale termica e, pertanto, impossibilitati ad usufruire del servizio (è il caso appunto dei negozi siti al piano terra).

La giurisprudenza (v., tra le altre, Cass., sent. n. 693 del 16 febbraio 1977) aveva affermato, in un primo momento, che l'impianto è comune a tutti i condomini, ivi compresi quelli i cui locali non siano raggiunti dalle diramazioni dell'impianto centrale, e ciò sulla base della considerazione che sussiste in ogni caso la possibilità per il condomino di allacciarsi successivamente all'impianto centrale, dal funzionamento del quale è altresì ipotizzabile un beneficio anche in favore del proprietario che non vi sia direttamente allacciato.

Da ciò, è stato affermato l'obbligo, in capo a tali condomini, di partecipare alle spese di manutenzione, il cui riparto deve essere operato in misura proporzionale ai valori della singola proprietà, ai sensi del generale disposto dell'art. 1123, comma 1, cod. civ., senza che, quindi, possa incidere l'effettivo uso dello stesso.

Il suddetto orientamento giurisprudenziale è stato, poi, messo in discussione.

Occorre, infatti, segnalare alcune decisioni del Supremo Collegio - v., *ex multis*, Cass., sent. n. 7730 del 7 giugno 2000 - che hanno escluso la comunione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, inserendosi nel filone giurisprudenziale che riconosce la cittadinanza nel nostro ordinamento del c.d. condominio parziale.

Il ragionamento riguardava i locali mansarda, ma lo stesso dicasi per le autorimesse e le cantine (v., rispettivamente, Cass., sent. n. 4270 dell'8 maggio 1996 e sent. n. 1420 del 27 gennaio 2004).

Questi principi vengono plasticamente compendiate nella seguente massima, secondo la quale il proprietario di un'unità immobiliare (nella specie, magazzino) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento centralizzato, non ha su di esso il diritto di condominio, mancando la relazione di accessorietà che ne costituisce il fondamento tecnico (v. Cass., sent. n. 24296 del 27 novembre 2015).

Resta inteso che deve considerarsi legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari

che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (v. Cass., sent. n. 6158 del 20 marzo 2006).

In quest'ottica, è stata considerata nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 cod. civ. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese (v. Cass., sent. n. 22634 del 3 ottobre 2013 e sent. n. 7708 del 29 marzo 2007 ha considerato annullabile, e non nulla, la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento un'unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato).

La manutenzione delle scale e dell'ascensore

Riguardo alla ripartizione dei costi per la manutenzione delle scale e dell'ascensore, si pone il problema della partecipazione dei locali aventi accesso autonomo (solitamente siti al piano terra); la problematica sorge in quanto i relativi titolari non devono utilizzare le scale per l'accesso ai locali medesimi (e ciò oggettivamente, cioè in maniera indipendente rispetto al loro comportamento).

Al riguardo, si è evidenziato che le scale non forniscono (sempre in maniera "oggettiva") utilità solo in quanto "accesso" alle proprietà esclusive, ma costituiscono anche il tramite affinché i condomini possano godere di altri beni comuni (si pensi alla fruizione del tetto, del lastrico solare, di altri locali comuni ecc.); per di più, le scale sono

utilizzate dagli incaricati del condominio al fine dell'effettuazione della manutenzione dei beni e degli impianti comuni allocati nel fabbricato.

In altri termini, le scale e l'ascensore forniscono un'utilità diretta, quando vengono utilizzate quale accesso alle proprietà esclusive, ed un'utilità indiretta, quando vengono utilizzate per la fruizione delle parti comuni; da tali considerazioni, discende l'affermazione giurisprudenziale prevalente in base alla quale i locali siti al piano terra, ed aventi accesso autonomo direttamente dalla strada, sono comunque tenuti a contribuire ai costi di manutenzione delle scale e ne possono essere esonerati solo nel caso in cui non abbiano nessuna relazione con gli altri beni comuni che compongono l'edificio (oppure, generalmente, siano esclusi in base ad una "diversa convenzione").

Il contrasto nell'ambito della giurisprudenza

La maggior parte delle pronunce di legittimità e di merito si sono espresse in senso favorevole all'obbligo di contribuzione.

Si è, infatti, statuito che, sussistendo una presunzione di condominialità dell'ascensore, riguardo alla ripartizione delle relative spese di manutenzione (*ex art. 1124 cod. civ.*), nulla vale la considerazione che i proprietari dei locali al piano terra non ne usufruiscano in concreto (v. Trib. Salerno 3 novembre 2009).

Inoltre, essendo le scale, come i pianerottoli quali componenti essenziali di esse, elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, tali beni hanno natura di beni comuni *ex art. 1117 cod. civ.*, anche relativamente ai condomini proprietari dei

negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale e dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono (Cass., sent. n. 15444 del 10 luglio 2007: nella specie, si era ritenuto nullo l'accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condomini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada).

Nella stessa lunghezza d'onda, si pone un'altra più recente pronuncia dei giudici di Piazza Cavour (v. Cass., sent. n. 9986 del 20 aprile 2017), secondo i quali le scale e l'androne, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'*art. 1117 cod. civ.*, anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, conseguendone l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei *quorum* per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria, ed eventualmente ricostruzione, dell'androne e delle scale, cui anche detti condomini sono tenuti a concorrere, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.

Si è, altresì, rilevato che il criterio stabilito dall'*art. 1124 cod. civ.* per la ripartizione delle spese relative alle scale comporta un contributo anche per i condomini proprietari di unità ubicate al piano terra (v. App. Milano 21 febbraio 2006).

In senso conforme, anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada devono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale - nella specie, portone, *moquette* e passatoioia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni - in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi (v. App. Milano 3 luglio 1992).

Non risultando, poi, il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo (v. App. Bologna 1 aprile 1989).

Invero, l'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente le parti superiori che sono comuni a tutti (v. Trib. Milano 16 marzo 1989).

Con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà (v. Cass., sent. n. 6499 del 6 novembre 1986).

Le scale e l'androne di un edificio sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. anche dei proprietari dei locali terreni che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono

elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano, inoltre, tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, sicché tali proprietari rientrano tra gli obbligati al contributo per la sistemazione dell'androne (v. App. Milano 9 ottobre 1987).

Nello stesso ordine di concetti, si è rilevato che il proprietario di unità immobiliari site al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano, mentre non è, invece, dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo (v. Trib. Monza 12 novembre 1985).

Ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti, in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio, a concorrere alle spese di manutenzione (e, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente ma-

nutrizione dei suddetti beni comuni (v. Cass., sent. n. 2328 del 6 giugno 1977).

Tuttavia, di recente, si registrano pronunce di segno contrario, ossia nel senso di escludere l'obbligo contributivo in capo ai proprietari dei locali terranei.

Si è affermato che, in ordine alla ripartizione delle spese di manutenzione delle scale e dell'androne, i proprietari dei locali con ingresso autonomo, presumendosi non abbiano ragione di usufruire delle dette parti condominiali per accedere al proprio *box*, sono esentati dal pagamento delle relative spese di manutenzione (v. App. Roma 13 giugno 2012).

E ancora, non è tenuto a contribuire alle spese per i lavori di rifacimento dell'ascensore il condomino proprietario di unità immobiliari adibite a negozi, con accesso diretto ed indipendente esclusivamente dall'esterno, prive di cantina e con nessuna possibilità di utilizzare l'androne e le scale comuni (v. Trib. Parma 10 maggio 2011: fattispecie nella quale è anche risultato che, per espressa previsione del regolamento condominiale, i suddetti locali non partecipavano alle spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto).

Si è considerata illegittima la delibera assembleare con la quale si era disposta l'automatica estensione della tabella generale di proprietà anche per le spese del servizio di portineria, laddove in essa non si tenesse opportunamente conto della diversa utilità che tale servizio forniva ai condomini in conformità al criterio dell'utilità proporzionale emergente dall'art. 1123 cod. civ. (v. Trib. Roma 6 agosto 2009: nella specie, l'unità immobiliare della ricorrente, avendo l'ingresso principale da altro civico e solo un'uscita di sicurezza in corrispondenza dell'androne con il portiere, avrebbe ricevuto

un'utilità residuale con evidente sproporzione degli oneri posti a suo carico dal condominio).

Nella stessa prospettiva, si è evidenziato che, in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, l'applicazione del principio della prevalenza della funzionalità diretta rispetto a quello della proprietà, impone di considerare come validamente e legittimamente formata la tabella millesimale, la quale escluda dalla contribuzione per le spese di manutenzione dell'androne e delle scale i proprietari dei locali aventi accesso autonomo alla pubblica strada, laddove la marginale e del tutto episodica fruizione delle scale vale a giustificare appieno l'esclusione contributiva (v. App. Napoli 3 gennaio 2008).

La posizione della dottrina

Dunque, dal fondamento delle spese di pulizia delle scale, se attinente all'uso o alla conservazione della parte comune, dipende pure la risposta al quesito circa l'obbligo di contribuzione gravante sui cosiddetti condomini esterni - ovvero sui proprietari di negozi, laboratori, garage - che di regola non utilizzano le scale (Terzago, *Vocatio in ius e partecipazione alle spese di pulizia delle scale da parte dei condomini c.d. esterni*, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, pag. 351; Ditta, *Brevi note sulla partecipazione dei proprietari dei negozi alle spese condominiali*, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, pag. 499).

Sussistendo una presunzione di condominalità dell'ascensore, le spese di manutenzione dello stesso, sia ordinarie che straordinarie, da ripartire tra tutti i condomini con il criterio della proporzionalità dettato dagli artt. 1123 e 1124 cod. civ., prescindono dalla considerazione che i proprietari dei locali al piano terra non ne usufruiscano in concreto; anche i proprietari di unità aventi

accesso autonomo dalla strada devono, infatti, concorrere alle spese generali inerenti impianti e servizi condominiali, purché si tratti di utilità costituenti elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato, oppure strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture, cui tutti i condomini siano tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi (De Tilla, *Le scale e i pianerottoli sono comuni ai negozi con accesso dalla strada*, in *Immob. & diritto*, 2008, fasc. 8, pag. 27; Id., *Spese di manutenzione delle scale e negozi di strada*, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, pag. 494).

Il problema è comune, ovviamente, a quello delle scale: alcuni ritengono, infatti, che il proprietario del pianterreno non debba concorrere alle spese relative alle stesse, riferendosi, del resto, l'art. 1124

cod. civ. ai soli proprietari dei piani "a cui servono" (Branca, *Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1982, pag. 491).

Non si traduce, altrettanto, in motivo di esonero del singolo condomino dalla spesa per l'ascensore la circostanza che il rispettivo appartamento sia rimasto per lungo tempo disabitato (Visco, *Le case in condominio*, Milano, 1967, pag. 402), atteso che il prolungato mancato uso dell'impianto da parte di un condomino non determina affatto una concreta riduzione proporzionale delle spese di esercizio, e che l'art. 1118, comma 2, cod. civ., smentisce che il singolo partecipante sia titolare di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio relativamente all'utilizzazione dei servizi comuni.