

# Beni comuni, le spese per i proprietari di locali

Quello delle spese da imputare ai proprietari dei locali siti al piano terra dello stabile condominiale per la manutenzione dei beni comuni e, in particolare, per quel che interessa in questa sede, delle scale e dei corridoi esterni, è un problema molto sentito oltre che dibattuto in dottrina e giurisprudenza. Ciò, in quanto, in considerazione di detta collocazione dei locali, i rispettivi proprietari non utilizzano ovvero fanno un uso molto ridotto di taluni beni, come appunto, le scale e i corridoi esterni allocati nei piani superiori dell'immobile in condominio.

---

Manutenzione e  
ricostruzione di scale  
e corridoi esterni

La ripartizione delle  
spese a carico dei  
proprietari di locali  
al piano terra

*Contributo a cura di*  
**Paolo Accoti**

---

## SPESE COMUNI

# Scale e corridoi esterni, come ripartire le spese di manutenzione tra i proprietari dei locali terranei

Quello delle spese da imputare ai proprietari dei locali siti al piano terra dello stabile condominiale per la manutenzione dei beni comuni e, in particolare, per quel che interessa in questa sede, delle scale e dei corridoi esterni, è un problema molto sentito oltre che dibattuto in dottrina e giurisprudenza. Ciò, in quanto, in considerazione di detta collocazione dei locali, i rispettivi proprietari non utilizzano ovvero fanno un uso molto ridotto di taluni beni, come appunto, le scale e i corridoi esterni allocati nei piani superiori dell'immobile in condominio.

---

**Paolo Accoti**  
*Avvocato*

**I**n virtù di ciò si potrebbe ipotizzare che i proprietari dei piani terranei dovrebbe essere esonerati dalle spese relative alla riparazione delle scale e del corridoio esterno, non avendo alcuna relazione con gli anzidetti beni, comuni solo ai proprietari degli immobili posti ai piani superiori.

Tuttavia, a tale esonero potrebbe opporsi la circostanza per cui le scale e il corridoio esterno possono essere utilizzati dagli incaricati del condominio per l'effettuazione la manutenzione del terrazzo e, pertanto, ritenere che anche tali condòmini dovrebbero comunque contribuire alle spese per gli anzidetti beni, poiché gli stessi fruiscono di tali opere, quanto meno, in ordine alla conserva-

zione e manutenzione della copertura dell'edificio.

A tal proposito occorre dar conto di quell'indirizzo giurisprudenziale che, in ordine alla ripartizione delle **spese di manutenzione delle scale**, i proprietari dei locali con ingresso autonomo, presumendosi non abbiano ragione di usufruire delle dette parti condominiali per accedere al proprio immobile, sono esentati dal pagamento delle relative spese di manutenzione (Trib. Milano, sent. 19 settembre 2017; Trib. Padova, sent. 15 febbraio 2013; App. Roma, sent. 13 giugno 2012; Trib. Parma, sent. 10 maggio 2011; Trib. Roma, sent. 6 agosto 2009; App. Napoli, sent. 3 gennaio 2008; App. Milano, sent. 21 febbraio 2006).

Al quale si contrappone, un ulteriore indirizzo a mente del quale, proprio in virtù del residuale utilizzo che tali proprietari dei piani terranei potrebbero fare delle scale esterne, in ordine alla manutenzione del terrazzo

di copertura dell'edificio la ripartizione delle relative spese di manutenzione andrebbe, semmai, effettuata ai sensi dell'art. 1124 cod. civ. e, pertanto, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (Trib. Salerno, sent. 3 novembre 2009; Cass. sent. n. 15444/2007; App. Milano, sent. 21 febbraio 2006; Trib. Monza, sent. 12 novembre 1985) ovvero ai sensi dell'art. 1123, comma 2, cod. civ., in relazione all'uso che ciascuno può farne e, pertanto, in misura minore in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (Cass., sent. n. 9986/2017; sent. n. 20713/2017 e sent. n. 3264/2005).

Analogo discorso per quanto concerne il **corridoio esterno**, atteso che, semmai, per il medesimo ragionamento relativo alle scale esterne, tali condòmini dovrebbero contribuire alle spese di rifacimento ai sensi del comma 2 dell'art. 1123 cod. civ. e, pertanto, in proporzione all'uso che ciascuno di loro può farne.

In dottrina è stato rilevato come «alcuni ritengano, 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 1982; Balzini, 31; diversamente Cass., sent. 10 luglio 2007, n. 15444, ad avviso della quale le scale, in assenza di titolo contrario, conservano la qualità di parti comuni anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, i quali possono fruirne per accedere al tetto e al terrazzo di copertura ... La regolamentazione posta dall'art. 1124 cod. civ. è, tuttavia, suscettibile di deroga con patto di negoziale intervenuto tra i condomini. Così, il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia perciò vincolante per tutti i partecipanti, può, ad esempio, es-

nerare una determinata categoria di condomini, sull'assunto mini dal pagamento delle spese di manutenzione dell'ascensore [il regime giuridico di ripartizione delle spese è analogo a quello delle scale], ovvero farvi concorrere tutti i condomini, inclusi quelli che non usufruiscono del relativo servizio, in base ai millesimi delle rispettive proprietà (v. Cass., sent. 23 dicembre 2011, n. 28679; sent. 6 novembre 1986, n. 6499; sent. 16 luglio 1981, n. 4646)» (A. Celeste – A. Scarpa, *Il regolamento, le tabelle e le spese*, Giuffrè editore, Milano, 2014, pag. 294).

E ancora, «Ai fini di individuare i proprietari delle unità immobiliari a cui servono le scale, occorre far capo alla presunzione legale sancita dall'art. 1117 cod. civ., ovvero alla destinazione permanente delle stesse all'uso e al godimento comune, che deve risultare da elementi obiettivi, cioè l'attitudine funzionale del bene al servizio o godimento collettivo ... Secondo la più recente giurisprudenza, inoltre, la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza del suolo di ciascun piano a cui esse servono, in applicazione analogica, in parte qua, dell'art. 1124 cod. civ. ... Argomenti e conclusioni simili attengono alla ripartizione delle spese per l'illuminazione delle scale ... Dal fondamento delle spese di pulizia scale, se attiene 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. Secondo, quindi, il più recente orientamento giurisprudenziale, occorre operare un'applicazione analogica del criterio dell'altezza di piano contenuto nell'art. 1124 cod. civ., depurato, però, del correttivo legato al valore della quota sull'assunto di un'identità di ratio ravvisabile nell'empirica

constatazione che i proprietari dei piani alti logorano e sporcano di più le scale rispetto ai proprietari dei piani inferiori ... La lacuna del sistema codicistico viene, in sostanza, così colmata mediante ricorso alla regola positiva che suddivide i costi di manutenzione e sostituzione delle scale, ma la similitudine fra fattispecie non regolata e fattispecie richiamata, ovvero la *cadem ratio*, non sarebbe tale da giustificare l'utilizzo integrale dell'art. 1124 cod. civ., dovendosi, a dire della più recente giurisprudenza, escludere il coefficiente proporzionato al valore millesimale della porzione .... Potrebbe allora osservarsi che il criterio dell'uso, il quale aveva ispirato il legislatore nella redazione dell'art. 1124, comma 1, cod. civ., sia sapientemente dosato secondo un bilanciamento che ne rende malsicura una applicazione dimezzata. Con esso, la legge mostra certamente di sapere che la scala è cosa che dà maggiore utilità ai proprietari dei piani alti, i quali so-

no indotti a percorrerla per tutta la sua estensione, e quindi in misura più ampia dei proprietari dei piani inferiori; perciò, in conseguenza di quanto vuole l'art. 1123, comma 2, cod. civ., essi devono risponderne in ragione dell'altezza, sintomo dell'uso che possono farne. Tuttavia, il legislatore sa pure che il godimento delle scale non è bene perfettamente misurabile, e, dunque, è irrinunciabile tenere in considerazione paritariamente la quota millesimale. Alcuna importanza assume, pertanto, il fatto che i proprietari di alcuni piani facciano in concreto un utilizzo più intensivo, o, per contro, più scarso, dei proprietari di altri piani, attesa la destinazione impressa ai loro appartamenti. Questa condivisibile o meno che sia, sembra l'unica *ratio* esportabile dell'art. 1124 cod. civ. ...» (*Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Capitolo XIV Le Spese – A. Scarpa, Seconda edizione, G. Giappichelli Editore, Torino, 2017, pag. 781 e segg.).