



## **Tinteggiatura scale condominiali: chi paga?**

**Autore :** Paolo Remer

**Data:** 06/06/2019

*Come si ripartiscono le spese di tinteggiatura delle scale tra i proprietari: chi deve pagare e quanto? Anche gli inquilini pagano?*

In un condominio le scale sono un bene comune perché servono a tutti i comproprietari e, dunque, non possono rientrare nella proprietà esclusiva di ciascuno. Periodicamente, sulle scale bisogna compiere i necessari interventi di manutenzione, tra cui la tinteggiatura dei muri che le delimitano e la riverniciatura delle ringhiere e dei parapetti.

**Tinteggiatura scale condominiali: chi paga?** Come si suddivide la spesa tra i vari



proprietari per stabilire gli importi dovuti da ciascuno? Chi sta al primo piano pagherà come chi abita all'ultimo oppure di meno? Qualcuno potrebbe chiamarsi fuori sostenendo che non fa uso delle scale? Cosa succede poi se ci sono più scale interne nello stesso palazzo? Inoltre, sono tenuti a contribuire alle spese solo i proprietari o il costo può essere girato agli inquilini?

La legge stabilisce alcuni precisi criteri per rispondere a queste domande. Vediamo allora **chi paga la tinteggiatura delle scale condominiali** e in quale misura queste spese vengono addossate a seconda delle varie casistiche del condominio e degli immobili di cui è composto.

## Le scale sono parti comuni, ma non sempre

Le scale sono una **parte comune** dell'edificio perché sono indispensabili a collegare tra loro i vari piani ed a consentire l'accesso alle singole unità immobiliari, quindi agli appartamenti. Esse rientrano nella comproprietà in quanto, per la loro natura, sono necessarie e funzionali all'uso comune, infatti sono espressamente menzionate dal Codice civile **[1]** così come i tetti, il portone e l'ascensore.

Si tratta però di una **presunzione** di comunione che può essere superata dalla specifica disciplina condominiale e dagli atti di acquisto dell'unità immobiliare in condominio: è il caso, ad esempio, delle scale destinate a servire un unico appartamento o una villetta in un complesso a schiera, senza che quelle stesse scale consentano di accedere ad altre parti comuni dell'edificio.

Per stabilire se una determinata scala ricade in comunione oppure ne è fuori, si tratta di verificare il [regolamento condominiale](#) e l'atto pubblico notarile di acquisto dell'immobile, che potrebbero stabilire una disciplina diversa da quella generale. Se non è specificato nulla, le scale sono senz'altro in comunione.

Ciò significa che in un palazzo composto da **diversi piani** anche l'ultima rampa di scale, che porta agli appartamenti situati al piano più alto, sarà in comune, perché quella scala offrirà l'accesso non solo a queste singole unità immobiliari private ma anche al vano ascensore, alla terrazza condominiale e al tetto dell'edificio, cioè ad alcune parti comuni.

In sostanza, se abiti a un piano basso non potrai escluderti dalla comunione delle scale per il solo fatto di dire "io le scale non le prendo" e "servono solo a quelli di sopra", perché quello che conta è l'**uso potenziale** della cosa comune, a prescindere da quello che concretamente tu possa farne **[2]**. Ricordati che l'[uso delle parti comuni in](#)



[condominio](#), tra cui appunto le scale, spetta a tutti i condomini in misura paritaria, ma nessuno può impedire o pregiudicare quello degli altri.

Lo stesso criterio vale anche per gli eventuali **sottoscala** (come quelli che portano ai box, non importa che tu li usi o meno) e per il **pianerottolo** dell'ultimo piano, perché, come abbiamo visto, anch'esso è parte integrante delle scale: soltanto quando non c'è accesso a parti comuni si può considerare destinato a servizio esclusivo dell'appartamento antistante, sempre che il titolo d'acquisto lo classifichi come pertinenza esclusiva ed il regolamento condominiale lo abbia escluso dalla comunione.

Quando, invece, un condominio è composto da **più scale**, cioè da portoni diversi o rampe interne diverse - in genere denominate con una lettera alfabetica posta a seguito del numero civico: 26/A, 26/B ecc - saranno in comunione tra ogni gruppo di condomini soltanto le scale di pertinenza del raggruppamento in cui abitano (oltre l'androne in comune) e non le altre.

Infine, per quanto riguarda i **negozi** che sono posti direttamente sulla pubblica via e sebbene non comunicano affatto con le parti abitative del palazzo in cui si trovano, anch'essi sono comproprietari delle scale in quanto servono, come abbiamo visto, all'accesso alle altre parti comuni dell'edificio **[3]**. I proprietari non possono "chiamarsi fuori" anche se, come vedremo, ci sono dei correttivi in loro favore per le spese da pagare, essendo collocati al piano terra.

## Cosa comprendono le scale

Le scale non sono soltanto i gradini: comprendono innanzitutto tutte le varie **rampe**, ma anche le **ringhiere**, i parapetti ed i passamano (detti anche corrimano), l'intero vano della tromba, con tutti i suoi muri e soffitti perimetrali, ed i **pianerottoli**.

Quindi nella nozione di scale rientrano tutti i **muri** e pareti che le delimitano e saranno proprio questi a richiedere la tinteggiatura periodica di manutenzione, che il più delle volte si estenderà anche agli altri elementi che abbiamo indicato.

Anche i cosiddetti "**torrini**", cioè quelle parti superiori ed estreme delle scale che consentono di accedere al lastrico solare ed alla terrazza di copertura dell'edificio, rientrano nella nozione di scale quando assolvono alla stessa funzione delle scale poste ai piani, estendendola all'ultimo piano ed oltre, in modo da arrivare alla terrazza condominiale sovrastante. In questo caso il torrino coincide con l'ultima parte del vano scale, che dà accesso alla terrazza. Quando invece i torrini sono manufatti autonomi, sopraelevati rispetto alla sagoma del fabbricato ed al suo piano di copertura, non fanno



più parte delle scale, fermo restando che rimangono anch'essi parti comuni.

L'**androne** d'ingresso invece non fa parte delle scale ma è un bene comune separato, con la funzione di mettere in collegamento le scale stesse con l'esterno del palazzo. Molte volte però quando si delibera la tinteggiatura delle scale si decide di programmare i lavori anche per l'androne.

## Tinteggiatura delle scale: chi la decide e come

La tinteggiatura delle scale è decisa dall'[assemblea condominiale](#) che dovrà adottare un'apposita delibera in merito. Normalmente, tutti i lavori di tinteggiatura rientrano nella **manutenzione ordinaria** perché servono a mantenere in buono stato le scale e ad evitarne l'usura ed il logorio.

Se, invece, si trattasse di lavori più profondi, come il rifacimento o la sostituzione, si rientrerebbe nella manutenzione straordinaria ed occorrerebbe una diversa maggioranza per approvarli.

Quindi, nel nostro caso, il [quorum deliberativo](#) per la formazione della [maggioranza](#) valida per deliberare la tinteggiatura delle scale sarà basso:

- in prima convocazione servirà il voto favorevole della **maggioranza degli intervenuti** e di almeno la metà del valore dell'edificio (espressa, come di consueto, in millesimi);
- in seconda convocazione sarà sufficiente la maggioranza dei condomini intervenuti e che rappresenti (sempre in millesimi) almeno **un terzo** del valore dell'edificio.

Una volta deliberata dall'assemblea, l'esecuzione dei lavori sarà poi curata dall'[amministratore](#) dello stabile che la affiderà alla ditta incaricata, controllerà la loro effettuazione e provvederà ai pagamenti ed al rendiconto.

## Come si ripartiscono le spese delle scale

Dopo aver chiarito cosa sono le scale, cosa comprendono, quando e perché sono parti comuni eccoci al punto essenziale: chi paga la tinteggiatura delle scale condominiali? La legge **[4]** impone una **regola** precisa e chiara che si compone di **tre parti**:

1. la prima è che, siccome si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in **proporzione all'uso** che ciascuno



- può farne. E' una regola generale che chiarisce come le scale offrono la loro utilità in misura diversa a seconda del piano dove i rispettivi proprietari hanno il loro appartamento: è chiaro che quelli dei piani alti le usano molto di più rispetto a chi abita ai piani bassi o addirittura al pianterreno. Ricorda però che l'uso potenziale è cosa ben diversa dall'uso effettivo;
2. la seconda è che **pagano i proprietari delle unità immobiliari a cui le scale servono**. Quindi, tenendo presente quel che abbiamo spiegato prima, se ci sono scale diverse per i vari rami del palazzo o pianerottoli in uso esclusivo, quelle parti andranno separate e i rispettivi proprietari saranno esclusi dal pagamento della tinteggiatura che riguarda le scale diverse dalla loro e da cui non vengono serviti: ad esempio i condomini della scala A non pagheranno le spese di tinteggiatura della scala B ma solo le proprie;
  3. la terza parte della regola arriva al dunque e ci dice finalmente quanto c'è da pagare: la spesa è ripartita tra tutti questi proprietari individuati come sopra (quindi esclusi gli altri, ai quali quella scala non serve) e ciascuno di loro **paga per metà in base al valore** delle sue unità immobiliari (quindi alle quote di millesimi di proprietà) **e per l'altra metà** in misura proporzionale **all'altezza** del suo piano.

La prima metà della quota per ogni proprietario corrisponderà a quella calcolata in base alle vigenti **tabelle millesimali** che gli attribuiscono il valore quota di sua proprietà espresso in millesimi, mentre la seconda metà sarà variabile e dipenderà dal piano in cui si trova il suo appartamento. In pratica, c'è un coefficiente che moltiplica il valore base per un numero che corrisponde all'altezza rispetto al suolo: zero per il pianterreno, 1 per il primo piano, ecc.

In questo modo, i proprietari dei **piani più alti pagheranno di più** dato che si presume che facciano un uso più intenso delle scale, che le usino di più di quelli che abitano ai piani sottostanti; perciò, logorandole di più, saranno chiamati a pagare un contributo maggiore per la loro periodica manutenzione e pulizia.

Quindi, possiamo concludere che le spese per la tinteggiatura delle scale dipendono non solo dal valore delle rispettive proprietà di ciascun condomino, ma anche dal piano dove è situata la sua unità immobiliare. In effetti, in ogni condominio c'è, o dovrebbe esserci, un'apposita **tabella scale** che tenga conto di questi criteri in modo da attribuire a ciascuno l'esatto valore della quota di partecipazione alle spese.

Le [tabelle millesimali](#) sono più di una per ogni condominio, di regola nascono al momento della sua costituzione e servono proprio ad adeguare il riparto delle spese alle specifiche esigenze, come ad esempio il riscaldamento (che prende a base la superficie radiante dei termosifoni installati oppure il consumo misurato) e nel nostro



caso le scale in base ai piani.

## L'inquilino paga?

In linea generale, l'inquilino non ha nessun rapporto diretto con il condominio, nel senso che le spese da pagare per i vari tipi di quote condominiali competono al locatore il quale però, se il **contratto di affitto** lo prevede, può chiedere il rimborso all'inquilino. La previsione deve essere espressa nel [contratto di locazione ad uso abitativo](#).

Così anche le spese per la **manutenzione ordinaria**, tra cui rientrano appunto quelle per la tinteggiatura dei muri della scala oltre che delle ringhiere e dei corrimano, può essere messa a carico del conduttore dell'appartamento. Se, invece, si tratta di spese straordinarie, come quelle della ristrutturazione del vano scale o del rifacimento delle scale stesse, non potrà essere addebitata all'inquilino e rimarrà di competenza esclusiva del proprietario dell'immobile: questo tipo di spese è sempre [a carico del locatore](#).

Bisogna comunque tener presente che dal 2014 esiste un **accordo quadro** stipulato tra le associazioni dei proprietari (Confedilizia) e quelle degli inquilini (Sunia, Sictet ed Uniat) in base al quale le [spese di tinteggiatura delle scale competono all'inquilino](#). Questo accordo non ha un valore generale e non è applicabile se non viene direttamente richiamato nello specifico contratto di locazione.

La [ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino](#) pone, invece, sempre a carico di quest'ultimo le spese per la normale pulizia delle scale.

### Note:

**[1]** Art. 1117 cod. civ.

**[2]** Cass. sent. n.13161/1991.

**[3]** Cass. n. 15444 del 10.07.2007.

**[4]** Art. 1123 ed art. 1124 cod. civ.