



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Negozi: divisione delle spese condominiali

Autore: Redazione | 26/09/2019



*Le spese condominiali di un negozio con ingresso autonomo: obblighi ed esenzioni. Ecco ciò che dice la legge a riguardo.*

Hai da poco acquistato un locale commerciale al piano terra di un condominio. Godi di un ingresso indipendente e non hai nulla a che fare con gli altri condomini.

Giunto alla prima assemblea condominiale, però, hai avuto l'amara sorpresa. Ci sono dei lavori di manutenzione straordinaria da fare che riguardano l'ascensore. L'assemblea afferma che anche tu devi contribuire alle spese. Cadi dalle nubi. Protesti. Perché devi cacciare i soldi per una cosa che non utilizzi? Ne nasce una discussione. Furioso, torni a casa e inizi a cercare su Google «**negozi: divisione delle spese condominiali**» nella speranza di trovare qualcosa che suffraghi la tua tesi. Ti imbatti così in questa pagina. Ti anticipo subito che le tue speranze rischiano di andare in frantumi leggendo le righe seguenti.

Nel nostro ordinamento, esistono regole chiare riguardo la **ripartizione delle spese condominiali**. Il principio fondamentale che le guida è che le spese delle parti comuni vanno divise in base ai rispettivi millesimi tra tutti i condomini. Questo, al di là dell'uso più o meno intensivo che ognuno fa delle suddette parti. L'ordinamento ha una logica inattaccabile. Pensa ad un ragazzo giovane e sportivo che abita al terzo piano e preferisce andare a piedi piuttosto che utilizzare l'ascensore. Potrebbe essere esentato dal pagarne la manutenzione? Naturalmente no.

In questa guida, vedrò di fare chiarezza su tutto ciò che riguarda la ripartizione delle spese in un condominio che comprendono anche negozi con ingresso autonomo. Ti anticipo che la questione è stata affrontata anche dai giudici con delle sentenze che hanno fatto giurisprudenza. Entriamo, quindi, nel vivo della discussione.

## Quali spese vanno affrontate

Il **proprietario di un locale commerciale** con ingresso indipendente viene equiparato ad un comune condomino. Il *trait d'union* tra le due figure sta nel fatto che entrambi sono responsabili di quelle parti che costituiscono elementi necessari per l'esistenza del fabbricato.

Vediamo ora, nel dettaglio, quali sono le **spese** che deve affrontare. Quella più ovvia è la luce. Su questo punto, non è possibile fare alcun tipo di opposizione, perché il negozio fruisce di tale beneficio come qualunque altro abitante del palazzo. Lo stesso discorso dicasi per l'acqua.

Il commerciante è responsabile anche dei **lavori di manutenzione** che riguardano tetto, lastricato solare e terrazza condominiale. Si tratta di parti del

condominio indispensabili per coprire il palazzo di cui l'attività commerciale fa parte. E che dire dei **lavori di ristrutturazione straordinaria** dell'edificio? Poiché la sua attività è all'interno dell'immobile, non può in alcun modo esimersi.

Diversa la questione del gas, in caso di riscaldamento centralizzato.

Una sentenza della Cassazione **[1]** ha ribaltato quanto si pensava inizialmente, ovvero che il commerciante fosse tenuto a pagare le spese. La Suprema Corte ha escluso la comunione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, basandosi sul filone del condominio parziale. In pratica, il proprietario di un'unità immobiliare che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non è servito dall'impianto di riscaldamento, non è obbligato a pagarne i costi. Questo perché manca la relazione di accessorietà che costituisce il fondamento tecnico della spesa.

Veniamo ora alla questione più spinosa, quella relativa a scale e ascensore. In questo contesto, tocca anche a te pagare le spese. Il motivo? Si tratta di elementi necessari alla configurazione del fabbricato di cui tu fai parte. E' quanto stabilito dalla Cassazione nel 2017 **[2]**. I giudici affermarono che le scale e l'androne sono elementi strutturali essenziali per l'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura.

C'è poi da fare i conti con quanto afferma la legge. Essa valuta non l'effettivo utilizzo dei suddetti luoghi, ma il loro utilizzo potenziale. Detto in altri termini, se tu, pur avendo un negozio al piano terra, volessi andare sul terrazzo condominiale, entrando e prendendo l'ascensore, potresti farlo. Per questo, devi pagare.

## **Come si distribuiscono le spese**

Come vengono distribuite le **spese condominiali**? La legislazione attuale assimila le questioni inerenti all'ascensore a quelle per le scale. In particolare, le spese d'installazione vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà, mentre quelle di esercizio per metà in base ai millesimi e per l'altra metà in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. In questa ripartizione, sono compresi, come già detto, tutti i condomini che potenzialmente possono accedere alla scala, quindi anche i negozianti. È del tutto ininfluyente il fatto che questi ne facciano un uso minore o del tutto inesistente rispetto agli altri proprietari

Per quel che riguarda l'installazione ex novo dell'impianto, vanno suddivise in

proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino. Nel caso, invece, della manutenzione e ricostruzione di uno già esistente, la divisione avviene 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. Anche qui vale il principio dell'utilità che è possibile trarre dal bene comune, indipendentemente dal suo utilizzo costante o meno.

Esistono, però, delle eccezioni a quanto fin qui affermato. Lo abbiamo visto per il **riscaldamento centralizzato**. Ce ne sono altre. Uno dei casi più comuni è che l'esenzione dal pagamento sia prevista dal regolamento condominiale. Quest'ultimo, però, deve essere approvato all'unanimità.

Altra circostanza è che l'assemblea, con il voto favorevole di tutti i condomini, deliberi in tal senso.

In questo caso, infatti, il regolamento condominiale o l'assemblea ha la capacità di bypassare ciò che afferma la legge.

## Cosa dice la Cassazione sui lavori condominiali

L'ultima sentenza che riguarda la **ripartizione delle spese condominiali** è datata 2017. In quel caso, il motivo del contendere erano i lavori di manutenzione straordinaria di scale e androne. I negozianti del piano terra, non volevano partecipare alle suddette spese, poiché non usufruivano in alcun modo del loro utilizzo. I giudici però hanno dato loro torto. Secondo loro, infatti, l'androne e le scale dell'edificio condominiale sono di proprietà comune anche di chi possiede i locali al piano terra con ingresso separato. Le motivazioni addotte, però, sono diverse rispetto a quelle di cui abbiamo parlato prima. La tesi dei giudici si basa su tre principi due dei quali, finora, non erano stati presi in considerazione dalla nostra giurisprudenza.

Il primo è inerente alle **tabelle millesimali**. Non esistono, infatti, tabelle per la ripartizione delle spese e tabelle per deliberare in Assemblea. Detto in altro modo, chiunque abbia diritto di rappresentanza nel condominio, gode anche dell'onere di partecipare alle spese relative le parti comuni.

La seconda motivazione è relativa ad una logica che possiamo definire di opportunità. Non è possibile, infatti, che un lavoro, deliberato da tutti i condomini,

sia a carico solo di una parte di essi. Se io ho il potere di decidere che Tizio ha l'obbligo di pagare una cosa, Tizio ha lo stesso potere su di me. Non posso decidere per altri, tirandomi fuori dai miei obblighi.

Infine, la terza motivazione è la classica e l'abbiamo già spiegata. L'androne e le scale sono elementi essenziali del palazzo perchè servono ad arrivare al tetto e al terrazzo della cui copertura godono anche i commercianti al pian terreno. Questi ultimi, sono obbligati a pagare i lavori che li riguardano come tutti.

Diversa sarebbe la questione in caso di **condominio parziale**. Abbiamo già nominato questa evenienza. Vediamo di spiegarla meglio.

## Cos'è il condominio parziale

Il **condominio parziale** è un edificio che ha scale, lastrici solari, cortili o impianti che sono destinati solo ad una parte dei condomini e non alla totalità di essi. Un esempio esplicativo potrebbe essere un palazzo dotato di due o più ingressi indipendenti, più scale, o più autoclavi.

In tutti questi casi, la giurisprudenza è chiara. Ogni condomino deve pagare solo della parte cui fruisce. Lo stesso principio va applicato, quindi ai proprietari di **attività commerciali**. Se un negozio è situato in un unico fabbricato con due scale, A e B, ma dipende per luce, acqua e altro, unicamente dalla scala A dovrà pagare solo le spese inerenti alla manutenzione di quella parte, non dell'intero edificio. Questa definizione crea un altro problema. Come verificare se un negozio fa parte di un condominio parziale o meno? E, più in generale, quali verifiche vanno fatte per provare che un commerciante deve soddisfare le spese condominiali?

## Come verificare chi deve pagare le spese condominiali

**Verificare chi deve partecipare alle spese condominiali** è un compito dell'amministratore. Come deve comportarsi nel caso dei locali commerciali? Il metodo più sicuro è sempre quello di guardare gli atti d'acquisto. Questi possono contenere indicazioni in merito alla proprietà delle parti comuni. Fai bene attenzione: l'atto da consultare è quello originario. E' lì che si è dato forma al condominio. Tutti i documenti successivi al primo non fanno altro che riportare ciò

che precedentemente era stato scritto. Se è messo nero su bianco che i locali commerciali fanno parte della struttura, da lì non si scappa. Ai proprietari toccherà contribuire alle spese.

Se, invece, nulla è riportato a riguardo come ci si comporta? Se credi che potresti scamparla, sbagli. In mancanza di un atto ufficiale, si fa riferimento al Codice civile **[3]**. Qui, è scritto chiaramente che il proprietario di un'unità immobiliare è tenuto a pagare le spese relative alle parti comuni da cui trae utilità. Da ciò ne consegue che l'**esonero alle spese** è possibile solo in caso di esplicito documento scritto o palese inutilizzazione o esclusione dalle parti che dovrebbero essere comuni.

Ora, hai un quadro chiaro delle **spese condominiali** a cui deve sottostare il proprietario di un locale commerciale. Come hai potuto vedere, nel momento in cui si prende possesso di un'attività in una struttura comune, si deve sottostare a ciò che la legge afferma a riguardo. Quindi, informati bene a riguardo quando decidi di compiere un simile passo.

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 24296 del 11/2015. **[2]** Cass. sent. n. 21641 06/2017. **[3]** Art. 1123 cod. civ.