



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

# Nidi vespe nelle tapparelle: spese disinfestazione sono condominiali?

Autore: Mariano Acquaviva | 17/07/2020



*Vespe nei vani degli avvolgibili: come si ripartiscono le spese in condominio? Disinfestazione: chi paga tra proprietario e conduttore?*

Uno dei tanti problemi che riguardano la vita condominiale è quello di comprendere quando le spese per interventi reputati necessari debbano essere posti a carico di tutto il condominio e quando, invece, essi debbano essere affrontati dal singolo condomino. In genere, la regola da seguire è piuttosto

semplice: i lavori che riguardano i beni comuni vanno suddivisi tra i condòmini in base al valore delle proprie proprietà; i lavori inerenti alle parti private, invece, spettano ai singoli proprietari. Applicando questo criterio, **le spese di disinfestazione dei nidi di vespe nelle tapparelle sono condominiali?**

Si tratta di un problema piuttosto comune, che si presenta soprattutto se, per un periodo di tempo, l'inquilino si è allontanato da casa e non ha utilizzato più gli avvolgibili. In casi del genere, soprattutto d'estate, può capitare che le vespe facciano il nido all'interno del vano (cosiddetto cassonetto o cassettoni) destinato alle tapparelle avvolgibili. In casi del genere, a chi toccano le spese di disinfestazione? Al singolo proprietario dell'appartamento oppure a tutto il condominio? E se l'appartamento è stato dato in locazione? Se cerchi risposte a queste domande, sei nel posto giusto.

## **Spese condominiali: come si dividono?**

Come anticipato in premessa, per capire chi paga le **spese di disinfestazione dei nidi di vespe in condominio** bisogna brevemente riepilogare i principi che reggono la suddivisione delle spese condominiali in generale.

In linea di massima, la regola è la seguente: 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 condòmini in **misura proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa pattuizione **[1]**.

Al contrario, tutte le spese inerenti alle singole proprietà site all'interno del condominio spettano ai rispettivi titolari.

La regola appena enunciata soffre alcune eccezioni: ad esempio, le **spese di ristrutturazione** dei frontalini dei sottobalconi oppure dei parapetti, pur accedendo a un elemento (il balcone, appunto) di proprietà esclusiva del singolo condòmino, vanno divise tra tutti i partecipanti perché tali elementi si inseriscono all'interno del **decoro architettonico** dell'intero condominio.

Infatti, per pacifica giurisprudenza **[2]**, gli **elementi decorativi** che caratterizzano la parte frontale del balcone aggettante si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo

esteticamente gradevole.

## **Vespe nel cassettono delle tapparelle: chi paga la disinfestazione?**

Chiariti quali sono i criteri da adottare nella **ripartizione delle spese condominiali**, vediamo ora chi deve pagare la **disinfestazione** che si rende necessaria nel caso in cui le vespe abbiano creato il proprio **nido nelle tapparelle**, o meglio, com'è frequente, nel vano ove esse si avvolgono.

Ebbene, in un'ipotesi del genere non dovrebbero esservi dubbi: la disinfestazione è a carico del **proprietario dell'immobile** cui si riferiscono le tapparelle.

Trattandosi di bene appartenente alla singola unità immobiliare e il cui utilizzo è appannaggio del solo inquilino, allora sarà quest'ultimo a dover sostenere le spese relative alla pulizia e conseguente **rimozione del nido di vespe**.

## **Disinfestazione vespe: chi paga tra proprietario e conduttore?**

Qualora l'unità abitativa condominiale sia stata data in **locazione**, allora le spese della disinfestazione spettano all'**inquilino conduttore**, cioè a colui che vive nell'immobile: non si potrebbe infatti chiedere al locatore di intervenire sostenendo le spese, visto che sicuramente non è una responsabilità propria la creazione di un nido di vespe nel vano degli avvolgibili.

Peraltro, il nido di vespe creatosi all'interno del vano delle tapparelle potrebbe essersi creato anche a causa della **negligenza dell'inquilino**, il quale non ne ha curato la pulizia. In un'ipotesi del genere, è ancor più chiara la responsabilità di colui che vive nell'immobile.

## **Disinfestazione vespe: quando è a carico del condominio?**

Difficilmente è sostenibile che le **spese di disinfestazione del nido di vespe** possano essere a carico dell'intero condominio, soprattutto se il nido è stato

costruito all'interno del vano degli avvolgibili di proprietà del singolo.

Ad esempio, non può essere accampata la scusa del **pericolo potenziale** per l'intero condominio come pretesto per suddividere le spese tra tutti i condòmini: e, infatti, tale motivo non costituisce una valida giustificazione di ripartizione delle spese.

Diverso è il discorso se il nido di vespe si è formato in un'**area comune**, come ad esempio nel cortile, nell'androne oppure nel vano dell'ascensore: in casi del genere, la spesa potrebbe essere ripartita tra tutti i condòmini, visto che è interesse di tutti rimuovere il nido pericoloso.

## **Note**

**[1]** Art. 1123 cod. civ. **[2]** Cass., sent. n. 5014 del 2 marzo 2018. *Autore immagine: Depositphotos.com*