

**Servizi comuni.** Eccezioni ammesse solo se previste nei regolamenti condominiali

# I negozi non sfuggono alle spese

**Ettore Ditta**

■ Molto spesso i proprietari dei negozi e di tutte le unità immobiliari con accesso diretto alla strada suppongono che le spese di ristrutturazione dell'androne e delle scale non li riguardino e quindi di essere esclusi dal loro riparto. E invece non è così (lo dicono praticamente tutte le sentenze della Cassazione): **anche loro devono pagarle**, così come quelle per il portiere, perché conta la destinazione potenziale dei beni all'uso comune e non il loro effettivo utilizzo da parte di ciascun condòmino.

Infatti nelle sentenze si afferma che, in mancanza di una diversa e specifica convenzione, si deve accertare se le spese si riferiscono a **parti e a servizi comuni** che costituiscono elementi necessari per l'esistenza del fabbricato e che, in tal caso, anche i titolari dei negozi devono contribuire (Cassazione, sentenza 9986/2017).

Ai condòmini, tuttavia, è consentito stipulare un **accordo** (o inserire nel regolamento condominiale contrattuale una apposita clausola) per escludere dalla partecipazione a specifiche spese comuni i proprietari dei negozi o anche dei garages.

L'androne e le scale di un edificio sono comuni anche ai proprietari dei locali terranei con **accesso diretto alla strada**, (Cassazione sentenza 761/1979). Quindi anche i proprietari dei negozi devono partecipare (magari stabilendo una misura ridotta di contribuzione in considerazione della minore utilità che viene acquisita da essi) alle spese relative alla manutenzione e alla ricostruzione delle scale (Cassazione, sentenza 15444/2007) e dell'androne, perché servono per accedere alla portineria, al tetto o al lastrico solare.

Regola analoga viene applicata anche alle spese relative al servizio di **portierato** (Cassazione

sentenza 12208/2003), perché, se il regolamento condominiale non contiene una diversa previsione, il servizio di portierato viene svolto nell'interesse comune di tutti i condòmini, compresi i proprietari dei negozi e dei magazzini posti sulla pubblica via, anche se, nella misura della contribuzione dovuta da questi ultimi, si può tenere conto del loro **eventuale minore interesse** al godimento del servizio (Cassazione sentenza 2622/1968). Ma se il regolamento le indica tra quelle di carattere generale devono essere ripartite tra tutti i condòmini ai sensi dell'articolo 1123 del Codice civile in proporzione al valore della proprietà di ciascuno e **non è configurabile una deroga** solo perché esiste una tabella, allegata al regolamento, per ripartire di spese particolari di pertinenza dei soli appartamenti (Cassazione sentenza 5081/1990).