

13 agosto 2020 14:33

Il Condominio. Quando i proprietari dei box partecipano alle spese di manutenzione della facciata?

di [Laura Cecchini](#)



Nell'analisi dell'argomento di oggi, è utile e confacente rammentare i criteri generali di suddivisione delle spese condominiali.

A tal riguardo, è doveroso premettere che, in aderenza al principio generale di cui all'art. 1123, comma I, Cod. Civ., le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni del condominio, come quelle relative ai servizi, sono ripartite in base ai millesimi di proprietà, salvo la sussistenza di una diversa convenzione (delibera o regolamento).

Detta norma, al secondo comma, precisa che, qualora le parti comuni siano destinate a servire i condomini in misura diversa, subentra un ulteriore parametro per una corretta divisione degli oneri, indicato "nell'uso che ciascuno può farne".

Parimenti, al III comma della medesima disposizione, si prevede l'ipotesi in cui alcune parti comuni siano utilizzate, per lo stato di fatto esistente, solo da alcuni condomini, per cui, nel caso, l'onere delle relative spese graverà unicamente su coloro che ne traggono beneficio.

Se da un lato, il dettato normativo richiamato individua certamente criteri di indubbia rilevanza per la risoluzione di eventuali questioni che possono essere sollevate, anche per intervenute modifiche successive delle singole proprietà o delle stesse cose comuni, è pur vero che, frequentemente, i regolamenti condominiali o, comunque, successive delibere, "soccrono", nel dettaglio, per una più efficiente ed adeguata regolamentazione sia con riferimento all'uso che alla suddivisione degli oneri.

Per una compiuta illustrazione delle diverse situazioni che possono presentarsi, è opportuno procedere ad una disamina delle singole fattispecie.

Spese facciata e box: proprietario di immobile e box auto nel medesimo edificio

Il tema in esame non pone particolari difficoltà qualora un condomino abbia la proprietà di un immobile e di un box auto posto all'interno del medesimo stabile.

In questa ipotesi, non vi può essere dubbio che, per quanto concerne le spese di rifacimento della facciata, la ripartizione seguirà la regola generale dei millesimi di proprietà e la quota di competenza sarà calcolata tenendo conto sia dei millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare che del box auto.

In tale circostanza, ciò che rileva, è la ubicazione del box nell'edificio condominiale, per cui ogni spesa straordinaria afferente alle parti comuni quali la facciata, il tetto o il lastrico solare, sarà attribuita, ovvero imputata, al condominio secondo i millesimi, poiché rientra nella proiezione del corpo di fabbrica e, per l'effetto, ne fa parte.

Spese facciata e box: proprietà unicamente del box

Può accadere, altresì, che si abbia la proprietà di un box all'interno di un condominio senza possedere un immobile, per cui occorre verificare quali eventuali circostanze si possono configurare.

Qualora il box si trovi, come sopra, nel piano interrato dell'edificio condominiale, il proprietario sarà tenuto al pagamento di tutte quelle spese straordinarie, compresa la facciata, che attengono alle parti strutturali, proprio in quanto posto nel corpo di fabbrica.

In proposito, la contribuzione pro quota, secondo i millesimi, avviene in ragione della appartenenza del box, in proiezione, all'interno delle mura condominiali, per cui chi ne ha la proprietà fruisce delle parti comuni, tra le quali rientra la facciata.

Sul punto, è unanime e risalente la Giurisprudenza che si è espressa sul tema, già prima della riforma sul condominio (Legge n.220/2012), la quale aveva riconosciuto, per la facciata, una presunzione di condominialità, quale parte comune dell'edificio, poiché rappresenta "una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché nell'ipotesi della condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni" (Cass. n. 298/1977; n. 945/1998).

L'avvenuta espressa indicazione della facciata tra le parti comuni, codificata con il novellato art. 1117 Cod. Civ. rappresenta il risultato di una soluzione interpretativa già consolidata ed attuata nella pratica.

In conseguenza, se il box è situato all'interno dello stabile, è chiaro l'obbligo di concorso alle spese di rifacimento della facciata, quale parte comune a servizio di tutte le porzioni ivi presenti.

Spese facciata e box auto in corpo di fabbrica esterno

Vediamo, ora, un'ulteriore ipotesi, quella inerente alla esistenza di box auto posti in aree esterne all'edificio condominiale e separate da quest'ultimo, quali un cortile.

Tale circostanza delinea una situazione palesemente differente a quelle sopra esposte, in quanto non si ravvisano gli elementi che caratterizzano e giustificano l'imputazione delle spese per la facciata, ovvero la collocazione all'interno della struttura condominiale.

Nel caso, è indubbio che, in una prospettiva generale, il criterio da assumere come certamente prevalente sarà quello indicato dal III comma dell'art. 1123 Cod. Civ., secondo cui <qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità>.

Viene qui in rilievo la figura del "condominio parziale" che risponde ad un sostanziale criterio di obiettività della situazione di fatto, in aderenza al quale all'uso diverso delle cose comuni devono corrispondere spese ed oneri differenti che tengano conto della fruizione separata che talune parti possono avere.

Nel caso di box auto collocati in un immobile e/o area separata dal corpo di fabbricato dell'edificio condominiale, il relativo proprietario è, quindi, esonerato dall'obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione della facciata dello stabile che risulta ad esclusivo servizio, fruizione e godimento degli immobili ricompresi nello stesso.

(articolo pubblicato su Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)