

<b>CONDOMINIO: L'ATTRIBUZIONE DELLE SPESE</b>		
<b>Tipo di parte comune e opere necessarie</b>	<b>Chi paga</b>	<b>Tipo di ripartizione</b>
<b>Strutture</b>		
Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Muri maestri: intonaco interno all'appartamento	Proprietario singolo	al 100%
Muri interni di divisione tra appartamenti	I due proprietari a cui servono	al 50%
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontalini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane : riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi: ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condominio	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, stenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà
Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, parapetti e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
<b>Balconi sporgenti: tinteggiatura e intonacatura del sottofondo che fa da soffitto al balcone sottostante</b>	<b>Proprietario del piano di sotto</b>	<b>al 100%</b>
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini serviti dalla balconata o dal ballatoio o che lo hanno comunque in uso	in parti uguali
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Condominio	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Trave portante interna: Condominio, (pavimento),	millesimi proprietà
	Pavimento: proprietari del balcone	al 100%
	Sottofondo del balcone: proprietari del balcone al piano di sotto	al 100%
Balconi a castello: manutenzione parapetti	Proprietari singoli	al 100%
Lastrici solari non accessibili o accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrici solari ad uso esclusivo di un condomino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni al proprietario dell'appartamento di sotto per infiltrazioni d'acqua	1/3 proprietario singolo, 2/3 Condominio	millesimi proprietà
Terrazze a livello	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza,	millesimi di proprietà riparametrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze: manutenzione	Proprietario singolo	al 100%
Eventuali orgamenti della facciata	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini serviti dalla scala	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi , vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà
Cortili ad uso condominiale, cavedi, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (esclusi, se non sono condomini, chi godono di un'eventuale servitù di passaggio)	millesimi proprietà
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione	Condominio	millesimi proprietà

ordinaria e straordinaria		
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	
Lastrico piantumato di copertura a fila di box, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Gronde e pluviali: pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio (nei supercondomini, proprietari del singolo edificio)	millesimi proprietà
Locali portineria, guardiole: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini che se ne servono (tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
<b>Impianti</b>		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Impianto acqua calda centralizzata con contatori	Condominio	20-30% in base millesimi proprietà, il resto in base al consumo
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono,	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: manutenzione straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	40% in base ai millesimi di proprietà, 60% in base al consumo
Addolcitore a scambio ionico	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione straordinaria	Condominio	in base millesimi proprietà
Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	in base millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	In base al consumo	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Autoclave: installazione e manutenzione	Condominio	millesimi proprietà (o in base al consumo di acqua, se esistono contatori)
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà

Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il millesimo da inserire nel regolamento condominiale è quello in base al numero abitanti dello stabile (bambini e vecchi esclusi)
-------------------------------------	------------	---

Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Muri maestri: intonaco interno all'appartamento	Proprietario singolo	al 100%
Muri interni di divisione tra appartamenti	I due proprietari a cui servono	al 50%
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontalini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane : riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi: ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condominio	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, stenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà
Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, parapetti e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
Balconi sporgenti: integgiatura e intonacatura del soffondo che fa da soffitto al balcone sottostante	Proprietario del piano di sotto	al 100%
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini serviti dalla balconata o dal ballatoio o che lo hanno comunque in uso	in parti uguali
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Condominio	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria	Trave portante interna: Condominio, (pavimento),	millesimi proprietà

struttura		
	Pavimento: proprietari del balcone	al 100%
	Sottofondo del balcone: proprietari del balcone al piano di sotto	al 100%
Balconi a castello: manutenzione parapetti	Proprietari singoli	al 100%
Lastrici solari non accessibili o accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrici solari ad uso esclusivo di un condomino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni al proprietario dell'appartamento di sotto per infiltrazioni d'acqua	1/3 proprietario singolo, 2/3 Condominio	millesimi proprietà
Terrazze a livello	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza,	millesimi di proprietà riparametrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze: manutenzione	Proprietario singolo	al 100%
Eventuali orgamenti della facciata	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini serviti dalla scala	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi, vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà
Cortili ad uso condominiale, cavedi, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e	Condominio (esclusi, se non sono condomini, chi godono di un'eventuale	millesimi proprietà

straordinaria	servitù di passaggio)	
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	al 100%
Lastrico piantumato di copertura a fila di box , manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Gronde e pluviali: pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio (nei supercondomini, proprietari del singolo edificio)	millesimi proprietà
Locali portineria, guardiole: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini che se ne servono (tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
Impianti		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o , in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Impianto acqua calda centralizzata con contatori	Condominio	20-30% in base millesimi proprietà, il resto in base al consumo
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà

		degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono,	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: man straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	40% in base ai millesimi di proprietà, 60% in base al consumo
Addolcitore a scambio ionico	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	in base millesimi proprietà
Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	in base millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	In base al consumo	in base al consumo

		(spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Autoclave: installazione e manutenzione	Condominio	millesimi proprietà (o in base al consumo di acqua, se esistono contatori)
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero abitanti dello stabile (bambini e vecchi esclusi)

## Riparto a misura di utilizzo effettivo.

Le spese condominiali si dividono, in genere, in proporzione ai millesimi di proprietà, che rappresentano la quota, di proprietà appunto, di ciascun condomino sulle parti comuni.

**Per molti impianti, però, può contare un'altra suddivisione: quella in millesimi d'uso, che rappresentano la percentuale diversa di utilizzo che ciascun condomino ha di un impianto. Tali millesimi, se esistono, sono allegati al regolamento condominiale contrattuale, quello che ciascun abitante del palazzo si è impegnato a rispettare al momento dell'acquisto del suo appartamento.**

I millesimi d'uso possono essere dei tipi più disparati. I più comuni sono i millesimi calore, rapportati al consumo di combustibile appartamento per appartamento, e i millesimi scala e ascensore, calcolati per metà in rapporto a quelli di proprietà e per l'altra metà in proporzione all'altezza del piano.

Su un argomento vige però grande confusione. Il fatto che esistano millesimi per il riscaldamento o per l'ascensore non significa affatto che tutte le spese relative all'impianto centralizzato a gasolio o all'ascensore stesso debbano essere spartite in base a tali millesimi.

Vanno suddivise in tal modo, infatti solo le cosiddette "spese d'esercizio": negli esempi riportati quelle relative al consumo di gasolio o al consumo di elettricità. La maggioranza dei giudici fa rientrare nelle spese di esercizio anche le piccole riparazioni dovute all'usura: per l'ascensore, quindi, la sostituzione delle funi di traino e delle serrature delle porte (tipicamente, quella della porta al pian terreno, che è la più utilizzata).

Viceversa le spese di adeguamento dell'impianto alle norme di sicurezza non attengono all'uso, ma alla proprietà dell'impianto stesso. Non sono causate dall'intensità dell'uso, dalla vetustà o da guasti accidentali" e quindi, non si tratta di opere di manutenzione vera e propria, come ha ribadito il Tribunale di Taranto (sentenza 23 maggio 1996). Sulla stessa linea sono stati il Tribunale di Roma, (sentenza 29 settembre 1994, n. 859), di Bologna (2 maggio 1995, n. 685) e di Parma (29 settembre 1994, n. 859).

Qualche dubbio in più esiste sulle spese di manutenzione straordinaria (per esempio la sostituzione della cabina dell'ascensore con una più lussuosa, o quella della caldaia con una nuova): resta probabile che anche in questo caso si debba far riferimento ai soli millesimi di proprietà.

<b>Impianti. ripartizione delle spese</b>		
<b>Tipo</b>	<b>Chi paga*</b>	<b>La ripartizione consigliabile*</b>
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Impianto acqua calda centralizzata con contatori	Condominio	20-30% in base millesimi proprietà, il resto in base al consumo
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
<b>Antenna centralizzata</b>	<b>Condominio</b>	<b>in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)</b>
Ascensore: esercizio	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo**
Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono,	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi

Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: man straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	40% in base ai millesimi di proprietà, 60% in base al consumo
Addolcitore a scambio ionico*	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà o millesimi acqua
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione straordinaria e conservazione	Condominio	in base millesimi proprietà
Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dei singoli appartamenti**
Impianto idrico con contatori	In base al consumo	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero di abitanti dello stabile (bambini e vecchi esclusi)

\* Salvo diverse disposizioni del regolamento condominiale contrattuale e delle tabelle allegate

\*\* Anche il tipo di uso può influire: per esempio un regolamento contrattuale può stabilire che su un fruttivendolo

o su una pescheria gravino più spese per il consumo acqua, e su uno studio professionale con clientela numerosa più spese per l'uso dell'ascensore.

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori