

# GUIDA ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

Prezzo: **Prezzo di listino** 34,00 € **Prezzo a te riservato** 32,30 €



Codice	9788891646866
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	29 mar 2021
Reparto	Immobili, LIBRI
Argomento	Condominio e amministrazione
Autore	Bordoli Giuseppe
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

Il presente volume, con riferimento costante al dato normativo e alle decisioni più recenti dei giudici, offre al lettore le conoscenze per utilizzare al meglio i principi generali

che sono alla base della ripartizione degli oneri condominiali e del recupero crediti.

In particolare il volume affronta il tema della variegata terminologia utilizzata dal legislatore per le spese condominiali in generale, analizzando i criteri generali che presiedono alla ripartizione, ponendo in luce la loro derogabilità.

Nella seconda parte del volume si affronta, in modo esaustivo, la disciplina della ripartizione delle spese delle diverse parti comuni, delle scale, del solaio, del lastrico e della terrazza a livello di uso esclusivo e degli impianti comuni.

Particolare attenzione viene dedicata al problema del riparto delle spese di riscaldamento dopo il passaggio alla termoregolazione e contabilizzazione di calore secondo le indicazioni contenute nella legge, tenendo conto delle novità contenute nel nuovo d.lgs. 102/2014, modificato dal d.lgs. 14 luglio 2020.

Non poteva mancare poi un'analisi dello "spinoso" tema delle spese di manutenzione e ricostruzione dei balconi.

L'ultimo capitolo tratta in modo diretto e pratico dei principali temi legati al recupero crediti, affrontando tutte le principali problematiche legate al rapporto tra creditori e debitori nel settore condominiale.

Le spese: i principi generali

1.1 L'obbligo dei condomini di contribuire alle spese: il fondamento

1.2 La distinzione tra le spese

1.2.1 Spese (necessarie) di manutenzione ordinaria

1.2.2 Spese (necessarie) di manutenzione straordinaria

1.2.3 Manutenzione e riparto di competenze

1.2.4 Spese e commissioni lavori o consigli di condominio

1.2.5 Spese straordinarie di notevole entità

1.2.6 Spese (utili) per le innovazioni. Le innovazioni gravose e voluttuarie

1.2.7 Il fondo spese per le opere straordinarie

1.2.8 Spese legali: il dissenso alla lite

1.3 Le spese sostenute dal singolo condomino: l'articolo 1134 c.c.

1.3.1 L'urgenza

1.3.2 Articolo 1134 c.c. e casistica pratica

1.3.3 Onere della prova ed articolo 1134 c.c.

1.4 Impianti sportivi costruiti dal condominio e diritto al rimborso

1.5 Le spese anticipate dall'amministratore

1.5.1 Amministratore di condominio e spese straordinarie non autorizzate

1.5.2 La ratifica delle spese straordinarie non autorizzate

1.6 Le spese fra venditore e acquirente

1.6.1 La nascita dell'obbligo delle spese ordinarie

1.6.2 La nascita dell'obbligo delle spese straordinarie

1.6.3 Spese e rapporto tra alienante ed acquirente

1.6.4 La nuova solidarietà tra alienante ed acquirente

1.6.5 Recupero crediti del terzo e art. 63 disp. att. c.c.

1.7 Danni e compravendita

1.8 Gli altri soggetti obbligati: premessa

1.8.1 Locatori e conduttori

1.8.2 Usufruttuari e nudi proprietari

1.8.3 Utilizzatore, società di leasing e condominio

1.8.4 Eredi del condomino. La rinuncia all'eredità

1.8.5 L'aggiudicatario: l'appartamento acquistato all'asta

1.9 Il luogo del pagamento delle spese

1.10 Il tempo del pagamento. Il ritardo nel pagamento in attesa della risoluzione del contratto con l'appaltatore 1.10.1 Il pagamento in contanti: il rifiuto dell'amministratore

1.11 La prescrizione

1.12 Il pagamento dei terzi: la sussistenza o meno del vincolo di solidarietà

1.12.1 Il contrasto giurisprudenziale

1.12.2 La soluzione delle Sezioni Unite: la parzialità

1.12.3 La nuova solidarietà attenuata dopo la riforma

1.12.4 Il risarcimento dei danni derivanti dalla gestione condominiale

1.13 Esonero dalle spese e clausola contrattuale del regolamento di condominio

1.14 L'eccezione d'inadempimento: condomino che non paga se il condominio non ripara un impianto o una parte comune

1.15 Il legittimo rifiuto: spese per opere abusive

1.16 Le spese personali

1.17 I danni da custodia

1.18 Crediti e debiti verso il condominio: la compensazione

1.19 Spese condominiali e rent to buy

1.20 Spese condominiali e separazione e divorzio

1.21 Spese condominiali e leasing abitativo

1.22 Le transazioni sulle spese

1.23 Agevolazioni fiscali, morosità, spese condominiali

1.24 Prestazioni dei condomini ed esenzione dalle spese

CAPITOLO II – I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali

2.1 L'art. 1123 c.c. in generale

2.1.1 La diversa convenzione: la deroga ai criteri legali

2.1.2 Delibere condominiali e deroghe ai criteri regolamentari di ripartizione delle spese

2.1.3 Il criterio di ripartizione delle spese in millesimi (o indici alternativi)

2.1.4 I valori non espressi in millesimi

2.1.5 La tabella dei millesimi di proprietà: definizione e funzione

2.1.6 Mancanza delle tabelle e rifiuto di pagare le spese condominiali

2.1.7 Approvazione e modifica della tabella di proprietà prima dell'intervento delle Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 18477/2010): il consenso unanime

2.1.8 L'intervento delle Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 18477/2010)

2.1.9 Approvazione, revisione e rettifica delle tabelle non contrattuali: la conferma dei principi delle Sezioni Unite

2.1.10 Tabelle e modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare

2.1.11 Le tabelle “contrattuali”

2.1.12 Tabelle errate o da modificare e restituzione di somme pagate in eccesso

2.1.13 Tabelle approvate per facta concludentia

2.2 L’art. 1123, comma 2, in generale

2.3 L’art. 1123, comma 3, in generale

2.3.1 Il condominio parziale in generale

2.3.2 Condominio parziale e conseguenze sulla ripartizione delle spese

2.3.3 L’applicazione pratica dell’art. 1123, comma 3, c.c.

CAPITOLO III – Parti comuni e spese

3.1 Opere sottostanti al piano terreno

3.1.1 Suolo e sottosuolo

3.1.2 Terrapieni ed opere di rafforzamento

3.1.3 L’intercapedine

3.1.4 Il vespaio

3.1.5 Piani cantinati

3.1.6 Fondazioni

3.2 Le parti comuni di accesso al condominio: androne o andito e portoni d’ingresso

3.2.1 Spese per l’androne e proprietari dei locali terranei dello stabile condominiale

### 3.2.2 Casette postali

### 3.2.3 Vestiboli

## 3.3 Le spese per gli elementi strutturali del caseggiato: i muri perimetrali

### 3.3.1 Muro perimetrale che delimita il condominio da un altro

### 3.3.2 Muro di proprietà del singolo condomino: la ripartizione delle spese

### 3.3.3 Facciate e contorni lapidei

### 3.3.4 Pannelli frangisole e pensiline

### 3.3.5 Spese ponteggi

### 3.3.6 Pilastri, architravi e pannelli di riempimento

### 3.3.7 Cappotto termico e superbonus

## 3.4 Le coperture dell'edificio

### 3.4.1 Tetto o lastrico comune

3.4.2 Tetto che non è sovrastante ad alcune unità immobiliari del caseggiato ma è destinato anche alla protezione dell'atrio comune

### 3.4.3 Abbaini e lucernari

3.4.4 Gronde e pluviali: il problema della riparazione dei tratti pluviali posti nel giardino di uno dei condomini

### 3.4.5 Sottotetto

## 3.5 Le spese per gli spazi esterni comuni: il cortile

### 3.5.1 Il giardino condominiale

3.5.2 Muri di contenimento di giardini pensili

3.6 La spesa per l'attività di custodia e vigilanza delle parti comuni: il servizio di portierato

3.6.1 Locale per la portineria e alloggio del portiere

CAPITOLO IV – Scale e ascensore: le spese

4.1 Premessa

4.2 Il criterio di ripartizione delle scale

4.3 Tabelle scale

4.4 La titolarità delle scale: il problema dei proprietari dei negozi, botteghe o locali con accesso dalla strada

4.5 Il sottoscala

4.6 I pianerottoli

4.7 Controlucernario, finestre delle scale ed altri accessori

4.8 La “cassa” delle scale e murature

4.9 Il prolungamento della scala

4.10 I torrini delle scale

4.11 Condominio multiscale

4.12 Scale di accesso alle cantine

4.13 La spesa per la pulizia ed illuminazione delle scale

4.14 Spesa per le scale e diversa convenzione



4.15 La pulizia delle scale a turno

4.16 Pulizia extra delle scale per colpa del condomino

4.17 Esempio tabella scale

4.18 Le spese per la gestione dell'ascensore

4.19 Spese per l'adeguamento a norma di legge

4.20 La sostituzione dell'ascensore

4.21 Installazione ex novo dell'ascensore e successiva manutenzione: i criteri di spesa

4.22 Installazione dell'ascensore da parte di uno o parte dei condomini

4.23 Installazione dell'ascensore e abbattimento delle barriere architettoniche

4.24 Spesa per la gestione dell'ascensore e diversa convenzione: l'esenzione dalle spese

4.25 Condomini con unità immobiliari al piano terreno e spese per le scale e l'ascensore

4.26 I condomini del piano terra con accesso autonomo sulla strada

CAPITOLO V – L'art. 1125 c.c. e il problema dei balconi

5.1 Premessa

5.2 L'ambito di applicazione dell'articolo 1125 c.c.

5.3 La comproprietà della soletta: conseguenze

5.4 Le spese spettanti in parti uguali

5.5 Le spese a carico del proprietario del piano superiore

5.6 Le spese gravanti sul proprietario del piano inferiore

5.7 Il solaio che divide la proprietà del singolo da una parte comune

5.8 Cortile o giardino posto a copertura di box o altri locali interrati

5.9 Solaio divisorio tra proprietà del singolo e parte comune (porticato, androne, ecc.)

5.10 I balconi incassati e l'articolo 1125 c.c.

5.11 I balconi aggettanti: inapplicabilità dell'articolo 1125 c.c.

5.12 Balconi aggettanti, caduta pezzi d'intonaco e spese per mantovana

5.13 Le componenti comuni dei balconi: gli elementi decorativi della facciata

5.14 Le spese per la sostituzione dei divisori e delle ringhiere dei balconi che contribuiscono al decoro del caseggiato

5.15 Derogabilità del criterio stabilito dall'art. 1125 c.c.

## CAPITOLO VI – Lastrici solari e terrazze a livello: le spese

6.1 Premessa

6.2 Lastrico solare di proprietà o uso esclusivo e titolo valido

6.3 Lastrico solare ad uso esclusivo e manutenzione: la competenza a decidere dell'assemblea

6.4 Lastrico solare e terrazza a livello: spese e aspetti urbanistici

6.4.1 Terrazza con porzione aggettante

6.5 Lastrico e tetto di proprietà esclusiva

6.6 L'uso esclusivo

6.7 La rinuncia al diritto esclusivo sul lastrico

6.8 La ripartizione della quota-parte di spesa di 1/3

6.9 La ripartizione della quota-parte di spesa di 2/3

6.10 Lastrici solari di proprietà esclusiva: ipotesi particolari

6.11 La doppia contribuzione

6.12 Unità immobiliari coperte solo parzialmente dal lastrico o terrazza

6.13 La necessità del calcolo dell'incidenza: la sentenza della Cassazione n. 1451/2014

6.14 Le parti comuni coperte dal lastrico solare

6.15 Le spese di riparazioni o ricostruzione del lastrico

6.16 La spesa riferita al sistema di canalizzazione o di raccolta delle acque di un lastrico solare o terrazza solare

6.16.1 Le pilette dei lastrici

6.17 I danni da infiltrazioni

6.17.1 La vecchia tesi (oggi superata) delle Sezioni Unite nel 1997

6.17.2 Altre opinioni

6.17.3 La tesi attuale delle Sezioni Unite e giurisprudenza successiva conforme

6.18 Risarcimento dei danni da infiltrazioni in occasione di lavori di ristrutturazione che hanno interessato il lastrico solare

6.19 Le spese escluse dalla ripartizione ex art. 1126 c.c.

6.20 Nuove terrazze a tasca e applicazione dell'art. 1126 c.c.

6.20.1 Uso lecito del tetto comune

6.20.2 La realizzazione di una terrazza a tasca: la tesi tradizionale

6.20.3 L'ammissibilità di "ragionevoli" demolizioni del tetto: un nuovo crescente orientamento

6.20.4 Uso illecito del tetto

6.20.5 Le conseguenze sulla ripartizione delle spese

6.21 La diversa convenzione

CAPITOLO VII – Gli impianti: le spese

7.1 Premessa

7.2 L'impianto idrico

7.2.1 Impianto idrico e condominio parziale

7.2.2 Autoclave

7.2.3 Le spese per l'erogazione dell'acqua (fredda)

7.2.4 La delibera assembleare che impone l'installazione dei contatori dell'acqua negli appartamenti: una scelta obbligata

7.2.5 Agevolazioni tariffarie

7.2.6 La controversia sulla quantità di acqua consumata

7.3 Impianto elettrico

7.4 L'impianto citofonico ed il videocitofono

7.5 Impianto di videosorveglianza

## 7.6 Impianto fognario

### 7.6.1 Tubatura comune all'interno di una proprietà esclusiva

### 7.6.2 Le fosse biologiche

### 7.6.3 Tubazioni di scarico e condominio parziale

### 7.6.4 Allaccio nuovo bagno del singolo e spesa per modifiche all'impianto fognario

### 7.6.5 Impianto fognario non utilizzato e spese

### 7.6.6 Condotture private e braga

## 7.7 Impianto di riscaldamento e canne fumarie

## 7.8 Spese ordinarie e tabelle di gestione: la situazione prima del passaggio definitivo alla termoregolazione e contabilizzazione di calore

### 7.8.1 Contabilizzazione e termoregolazione in condominio e nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento

### 7.8.2 La contabilizzazione diretta e indiretta

### 7.8.3 Norma UNI 10200 e nuove tabelle di fabbisogno calore

### 7.8.4 Nuovo criterio ex d.lgs. n. 141/2016

### 7.8.5 Il problema del distacco dall'impianto centralizzato

### 7.8.6 La revisione della UNI 10200

### 7.8.7 La fine della UNI 10200: le novità introdotte dall'art. 9 d.lgs. n. 73/2020

### 7.8.8 Il nuovo art. 9 d.lgs. n. 102/2014, comma 5-quater

### 7.8.9 Le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto

7.8.10 Insufficiente calore e mancato pagamento delle spese di riscaldamento

7.8.11 La costruzione di un nuovo impianto

7.8.12 Spese e locali non allacciati all'impianto

7.9 Impianti obsoleti e inutili

7.10 Le antenne centralizzate

7.10.1 L'antenna analogica

7.10.2 Antenna satellitare condominiale: l'innovazione necessaria

7.11 I pannelli solari condominiali

7.12 Colonnine elettriche in condominio

7.13 Pannelli solari condominiali, colonnine elettriche e decreto Rilancio

7.14 Gli impianti sportivi nel condominio

7.14.1 La ripartizione delle spese

CAPITOLO VIII – Recupero crediti

8.1 Il recupero coattivo delle rate condominiali inevase

8.2 Premessa

8.3 Il ruolo dell'amministratore e dell'assemblea

8.4 Il fondo spese per la morosità

8.5 L'individuazione del debitore e il principio dell'apparenza

8.6 L'inapplicabilità del principio di apparenza

8.7 La definitiva negazione dell'apparentia iuris nel condominio. Il problema dei comproprietari

8.8 La mancata richiesta del decreto ingiuntivo. La dispensa dell'assemblea

8.9 La messa in mora

8.10 Il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo: il problema della mancanza di un piano di riparto e della sospensione dell'esecuzione provvisoria

8.11 I presupposti per il decreto ingiuntivo

8.12 Mancanza di prove documentali sulla spesa

8.13 Le soluzioni bonarie dopo il decreto ingiuntivo

8.14 Opposizione a decreto ingiuntivo e mediazione

8.15 Opposizione a decreto ingiuntivo e impugnazione della delibera

8.16 Opposizione a decreto ingiuntivo e delibera nulla: la questione rimessa alle Sezioni Unite

8.17 Opposizione a decreto ingiuntivo e questioni di competenza

8.18 Opposizione a decreto ingiuntivo e tabelle errate: una necessaria precisazione

8.19 Opposizione a decreto ingiuntivo del comproprietario o coerede

8.20 Opposizione a decreto ingiuntivo e simulazione delle quietanze relative all'avvenuto pagamento delle spese condominiali

8.21 Decreto ingiuntivo e spese legali

8.22 Terzo creditore e comunicazione dei morosi

8.23 Terzo creditore e soggetto che non era condomino al momento in cui è sorto il debito

8.24 Creditore del condominio procedente e condomino esecutato

8.25 Il pignoramento del conto corrente condominiale

8.26 Sospensione dei servizi comuni al condomino moroso

8.27 Ritardato pagamento e penalità

8.28 Condominio e procedura di sovraindebitamento

Indice analitico

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

