

Uso dell'ascensore e delle scale, in condominio il B&B paga di più

Ripartizione spese

Legittime le modifiche del regolamento con clausole ad hoc

Il Tribunale di Roma ha valorizzato una parte dell'articolo 1123 del Codice

Annarita D'Ambrosio

Il tema è di strettissima attualità. Chi adibisce il proprio appartamento ad affitto turistico in condominio è tenuto a versare spese più alte? L'articolo 1123 del Codice civile precisa che «se si tratta di cose destinate a servire i

condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne».

Il Tribunale di Catania (sentenza 3179/2020), era già intervenuto, precisando che il criterio di ripartizione non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di B&B, che non muta la destinazione d'uso dell'immobile.

Da ultimo però il Tribunale di Roma con la sentenza 1271/2024 ha ritenuto legittima la delibera che sancisce una maggiorazione di spese del 30 per cento. Si parte dall'assunto che «è evidente che un immobile destinato ad attività ricettizia sia frequentato da tanti e diversi utilizzatori, con un uso delle parti comuni e dell'ascensore, sicuramente maggiore. Nel condominio convenuto si registrava perciò sporczia delle scale e dell'androne, ripetuti blocchi dell'ascensore, con conseguente forte aumento degli in-

terventi manutentivi e delle relative spese». Ciò detto, è altrettanto evidente - scrivono i giudici - che «in linea generale l'obbligo di concorrere alle spese comuni in proporzione ai millesimi prescinde dall'uso effettivo che il condomino faccia delle parti comuni, dovendosi far riferimento all'uso potenziale e non a quello effettivo». Per intenderci deve pagare anche il condomino che non faccia del tutto uso delle parti comuni (magari perché l'unità immobiliare di sua proprietà è sfitta). Pertanto l'assemblea non può imporre una maggiorazione ai titolari di B&B, ma esiste un'eccezione, quella

«diversa convenzione» cui fa esplicito riferimento proprio l'articolo 1123, primo comma. Nel caso esaminato era stata introdotta nel regolamento una clausola che consentiva di aumentare/diminuire le spese d'uso in ragione del più intenso e/o minore utilizzo concreto di determinate parti comuni. Una scelta che potrebbe trovare seguito? Non si può escludere. Anche perché se il regolamento è contrattuale serve l'unanimità per la modifica, altrimenti basta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. E il proprietario del B&B? L'unico modo per difendersi consisterebbe nell'invocare un eccesso di potere dell'assemblea sulla percentuale stabilita, difficile però da provare. La regola resta una: occhio al regolamento se si ha un'attività ricettiva in condominio.



Spese riproporzionabili se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa