

## Ripartizione spese manutenzione e ricostruzione scale

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe, ecc.), vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., e cioè: per **metà** in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per **l'altra metà** la misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento una apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella scala".

Da tale riparto delle spese **dovranno essere tenute separate quelle relative all'androne**, e tutte quelle parti analoghe che, essendo usate nello stesso modo da ciascun condomino, **andranno ripartite in base alle rispettive quote di proprietà**.

Per quanto attiene alle spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione **delle pareti e dei soffitti del vano della scala**, nonché delle relative **finestre, lucernai**, ecc., esse sono poste a carico dei condomini cui la scala serve, e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà ("Tabella generale").

Sono esclusi dalla compartecipazione a tali spese, i condomini le cui unità immobiliari non sono servite, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (lastrico, garage, cantine, ecc.) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella).

Le spese di **pulizia e illuminazione**, **vanno poste a carico delle singole unità immobiliari cui la struttura serve**, e **potranno** essere ripartite con delibera dell'assemblea:

- A) esclusivamente in base all'altezza del piano. (eventualmente con correzione in base al n. dei residenti)
- B) con gli stessi criteri previsti per la manutenzione straordinaria e ricostruzione (art. 1124 c.c.);
- C) in parti uguali (la delibera necessita di approvazione da parte di tutti i condomini);
- D) in proporzione ai millesimi di proprietà ("Tabella generale").

*L'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano fra gli obbligati al contributo per la sistemazione dell'androne e delle scale. Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983*

In un edificio in condominio, le scale — oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo — comprendono l'intera relativa «cassa», di cui costituiscono componenti essenziali ed **inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse**. Ne consegue che, anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche tale ultima funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola posta dall'art. 1124, primo comma, c.c., salvo che (diversamente che nella specie pervenuta al giudizio della S.C.) oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e quest'ultimo in tutto o parte delimitanti), poiché in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, secondo comma, e 1124, primo comma, c.c. Cass. civ.. sez. II, 7 maggio 1997, n. 3968

[Home page](#)

Vis. Oggi	929
Visite	1,810,194
Pag. Oggi	1,456
Online	48