

COME VANNO DIVISE LE SPESE CONDOMINIALI

- Ripartizione secondo millesimi

La regola generale impone che tutte le spese condominiali siano divise secondo le tabelle millesimali approvate dal condominio e allegate al regolamento.

Come noto, le tabelle millesimali assegnano ad ogni unità immobiliare un “punteggio” che rappresenta, in millesimi, il valore commerciale dell’appartamento. A tal fine vengono presi in considerazione una serie di parametri come la dimensione dell’unità immobiliare, l’esposizione, il piano, le stanze, la vista, ecc.

La regola della ripartizione secondo millesimi riguarda anche eventuali risarcimenti da corrispondere a terzi (ad esempio a seguito del danneggiamento di un appartamento per le perdite delle condutture condominiali o in conseguenza della caduta in una buca o su un gradino scivoloso).

Alla ripartizione per millesimi devono partecipare tutti i condomini, nessuno escluso. Vi rientrano quindi anche i proprietari di box auto, magazzini, locali commerciali o appartamenti dotati di un ingresso separato. È ricompreso anche il costruttore, qualora abbia mantenuto la proprietà di singole unità immobiliari invendute.

Alle spese devono partecipare anche quei condomini che non fanno uso, per propria volontà, dei beni o dei servizi condominiali. Si pensi al caso di chi, vivendo al primo piano, è solito fare le scale a piedi: anche questi deve partecipare alla spesa per l’ascensore (potendo, qualora lo voglia, utilizzarlo per recarsi sulla terrazza o a far visita a qualche condomino che abita più in alto). Lo stesso dicasi nell’ipotesi di chi, anziano, non utilizza il giardino o il cortile per parcheggiare l’auto. Ciò che rileva, infatti, ai fini della partecipazione alle spese condominiali non è l’uso effettivo del bene, ma quello potenziale. Solo quindi chi è oggettivamente interdetto dall’utilizzo di un determinato bene non è tenuto a contribuire alle sue spese.

- Esonero della divisione delle spese condominiali

Non può l’assemblea, a semplice maggioranza, deliberare l’esonero dalla partecipazione alle spese condominiali di uno o più condomini o la riduzione del loro carico. Una possibilità del genere è ammessa solo se c’è l’unanimità.

Anche il costruttore dell’edificio non può inserire nel regolamento la clausola che lo esoneri dal pagamento delle spese per gli appartamenti invenduti. E ciò anche se si tratta di un regolamento contrattuale, ossia approvato all’unanimità. Secondo la Cassazione, infatti, una clausola del genere sarebbe “vessatoria” e quindi nulla. Infatti il costruttore riveste la qualifica di “professionista” e il condomino quella di “consumatore”: posti così i rapporti tra le parti, devono ritenersi vietate tutte le condizioni che impongono un onere eccessivo a carico del consumatore, come nel caso di specie. Lo stabilisce l’articolo 33 del Codice del consumo.

- Ripartizione delle spese secondo l’uso

Alcuni beni o servizi condominiali vengono usati e sfruttati maggiormente da alcuni condomini piuttosto che da altri. Per questo il regolamento di condominio deve prevedere ulteriori tabelle millesimali, oltre quella generale, che graduano la partecipazione alle spese comuni secondo il più intenso uso che del bene si faccia.

Ciò succede ad esempio per il consumo dell’acqua potabile (per il quale bisogna tener conto del numero di occupanti dell’unità immobiliare, salvo in presenza di appositi contatori).

Un altro esempio riguarda le scale e gli ascensori per le quali bisogna tenere conto della diversa incidenza dei piani, in modo che le unità immobiliari poste più in alto contribuiscano in maniera maggiore.

Così, per tali spese è prevista la seguente ripartizione:

- 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti (anche piano terra);
- 50% in proporzione all’altezza di ciascun piano dal suolo.

- Ripartizione secondo l’uso separato

Quando un edificio è dotato di più scale, cortili, lastrici, opere ed impianti destinati a servire solo una parte dell’edificio stesso (cosiddetto condominio parziale) le spese sono poste a carico del

gruppo di condomini che in concreto ne trae utilità. Tali spese non possono dunque essere poste a carico anche dei condomini che non ne traggono utilità.

Si pensi al condominio composto da due scale: le spese dell'ascensore di una scala saranno a carico solo dei condomini proprietari di unità immobiliari situate su tale scala. Si pensi anche al condominio con più corpi di fabbrica: in tal caso le spese dei vari tetti graveranno solo sui condomini da essi coperti.

- **Modifica della ripartizione delle spese condominiali**

Si possono modificare i criteri di ripartizione delle spese condominiali ma solo se c'è l'unanimità. Il che si può raggiungere o con delibera condominiale oppure con l'approvazione di un regolamento contrattuale ossia approvato da tutti i condomini.

- **Ripartizione spese giardinaggio**

Le spese del giardinaggio si ripartiscono tra tutti i condomini secondo millesimi. E ciò perché il verde è un beneficio che ricade sul condominio intero, aumentandone il valore. Dovranno quindi partecipare anche i proprietari di negozi, box o magazzini. Solo un accordo assunto in assemblea ed all'unanimità potrebbe legalmente escludere dal concorrere alla spesa qualche condomino, nei casi in cui questi oggettivamente non riceva alcuna utilità dal giardino stesso.

Se il giardino è di proprietà esclusiva di un solo condomino è questo che deve provvedere alle relative spese di giardinaggio. Tuttavia più di un giudice sostiene che la restante parte del condominio debba comunque contribuire a tali oneri quando le piante hanno una funzione ornamentale e contribuiscono al decoro dell'intero edificio. Anche se ciò può sembrare un controsenso, dunque, laddove il giardino di uso esclusivo di uno dei proprietari contribuisce ad abbellire l'intero edificio le spese vanno ripartite tra tutti i condomini.

Inoltre, il condominio deve essere condannato a rifondere al singolo proprietario le spese sostenute da quest'ultimo per la manutenzione straordinaria (abbattimento e reimpianto) degli alberi ad alto fusto posizionati all'interno della sua proprietà esclusiva. La licenza edilizia rilasciata al costruttore, che prevede di adornare il lotto edificatorio con un congruo numero di alberi, costituisce, infatti, un vincolo permanente sulla destinazione d'uso, dovendosi ritenere che la conseguente messa a dimora delle piante nella proprietà individuale, costituisca un elemento ornamentale finalizzato all'evidente miglioramento del decoro architettonico dell'intero fabbricato, dal quale traggono vantaggio tutti i condòmini.

- **Mancata approvazione delle spese condominiali**

La ripartizione delle spese condominiali viene fatta dall'amministratore che sottopone il relativo documento – il cosiddetto piano di riparto – all'assemblea insieme al bilancio. La mancata convocazione dell'assemblea per l'approvazione annuale di tale documento non impedisce il recupero coattivo delle spese condominiali, anche con decreto ingiuntivo, nei confronti dei morosi. Il decreto ingiuntivo non potrà però essere "provvisoriamente esecutivo", sicché il condomino debitore avrà 40 giorni di tempo per pagare prima di subire il pignoramento.

SCHEDA

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Abbaini		
Riparazione e ricostruzione copertura e fianchi	Tutti i condomini le cui proprietà sono coperte dalla zona di tetto sul quale sono installati gli abbaini	millesimi
Rifacimento dell'abbaino e manufatti di supporto	Proprietario	100%

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	esclusivo dell'abbaino	
Acqua potabile		
Consumo, in caso di unico contatore condominiale	Tutti i condomini	a seconda dell'uso: si dovrebbe valutare il numero di occupanti di ogni U.I. Corretta comunque la ripartizione in base ai valori millesimali
Consumo, in caso di contatori per singole utenze	Ogni utente	relativamente ai litri indicati dal suo contatore
Manutenzione tubature comuni	Tutti i condomini	millesimi
Addolcitore: installazione e manutenzione	Tutti i condomini	millesimi
Acqua calda centralizzata		
Consumo, con contatori per singole utenze	Ogni utente	relativamente ai litri indicati dal suo contatore
Consumo, senza contatori per singole utenze	Tutti i condomini	a seconda dell'uso: si deve valutare il numero di occupanti di ogni U.I.
Manutenzione caldaia e tubature comuni	Tutti i condomini	millesimi
Aiuole e Aree a verde		
Irrigazione, taglio erba e semine stagionali	Tutti i condomini	millesimi
Alberi		
Potatura periodica e abbattimento	Tutti i condomini	millesimi
Allarme		
A protezione di parti comuni (ingresso, androne, terrazzo condominiale, impalcatura provvisoria): installazione e manutenzione	Tutti i condomini	millesimi
Alloggio del portiere		
Riscaldamento, manutenzione, spese varie	Tutti i condomini	millesimi
Amministrazione		
Compenso e spese dovuti all'amministratore per il suo incarico	Tutti i condomini	millesimi
Androne di ingresso		
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Tutti i condomini, ad eccezione di quelli che hanno ingressi autonomi e	millesimi

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	separati	
Antenna televisiva		
Tradizionale, installata fin dall'origine (manutenzione e rifacimento o adeguamento tecnologico)	Tutti i condomini	in parti uguali: le spese si dividono per quante sono le U.I.
Parabolica, installata successivamente	Tutti i condomini, salvo quelli che non intendono avvalersene	in parti uguali tra i condomini che la utilizzano
Antincendio		
Spese per adeguamento impianti e manutenzione dei presidi (estintori, ecc.) in locali comuni (cantine, locale caldaia)	Tutti i condomini	millesimi
Relativi all'autorimessa	1a teoria: solo i condomini che hanno posti auto	– millesimi riparametrati
	2a teoria: tutti i condomini, essendo per la sicurezza condominiale	– millesimi
Ascensore		
Spese di uso e gestione (energia, controlli periodici, verifiche) e spese di manutenzione ordinaria (cambio funi)	Tutti i condomini, con l'esclusione di quelli del piano terra o di chi ha ingressi separati e non ne può usufruire. In condominio con più scale, i condomini di ciascuna scala pagano per l'ascensore che li serve.	50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo. L'apposita tabella millesimale scale/ascensori deve tenere conto di tale disposizione.
Manutenzione straordinaria	Tutti i condomini	50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo
Ricostruzione dell'impianto	Tutti i condomini	come sopra
Adeguamento dell'impianto di ascensore a normative di sicurezza	Tutti i condomini	millesimi (tabella millesimale generale)
Asfaltatura/pavimentazione cortili e strade		
Se usati da tutti, per passare a piedi o con veicoli	Tutti i condomini	millesimi; è possibile che il

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
		regolamento preveda maggiori costi per chi passa con autoveicoli (possibile prevedere diversificazioni in ragione della distanza percorsa per raggiungere la via pubblica)
Se usati solo per il passaggio di veicoli per accedere a posti auto o rimesse	Tutti i condomini aventi posti auto e rimesse, escludendo chi ne è privo	millesimi riparametrati
Se il cortile serva anche da copertura dei box/magazzini interrati, appartenenti ad alcuni proprietari	Ripartite tra tutti i condomini che sfruttano il cortile e i proprietari dei sotterranei	a carico dei condomini le spese per la copertura del cortile, e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto, a norma dell'art. 1125 c.c. in materia di manutenzione di soffitti e solai
Assicurazione condominiale		
Polizza a copertura dell'intero fabbricato	Tutti i condomini	millesimi
Se la polizza esclude delle unità immobiliari (ad esempio negozi)	Tutti i condomini, tranne gli esclusi dalla copertura	millesimi riparametrati
Atrio		
Di ingresso al condominio	Tutti i condomini	millesimi
Se serve solo ad alcuni condomini	Tutti i condomini serviti	millesimi riparametrati
Attrezzature sportive		
Utilizzabili da tutti i condomini (piscine, tennis, bocce, spiagge): spese ordinarie e straordinarie	Tutti i condomini	millesimi
Utilizzabili su prenotazione da annotare su registro del portiere o amministratore	– Spese straordinarie: tutti i condomini	– millesimi
	– Spese ordinarie di gestione: chi ne fa uso effettivo	– costo stabilito per ingresso
Autoclave (elettropompa per acqua potabile)		
Installazione	Tutti i condomini (anche quelli che non ne hanno necessità, abitando ai piani bassi)	millesimi
Manutenzione periodica, rifacimento, riparazioni, spese esercizio	Tutti i condomini	a seconda dell'uso: si deve valutare il numero di occupanti di ogni U.I.

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
		Scorretto il riparto per millesimi
Autorimessa (box)		
Opere interne di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e di manutenzione ordinaria	I singoli condomini proprietari del box	in parti uguali
Rifacimento della terrazza di uso esclusivo di un singolo condomino soprastante l'autorimessa (es.: terrazza a livello)	– Proprietario del terrazzo	– 1/3
	– Proprietari dei box/posti auto in autorimessa	– 2/3 a millesimi
Rifacimento dello spazio comune soprastante l'autorimessa (giardino, cortile)	– Tutti i condomini	– 50% della spesa, in millesimi
	– Tutti i proprietari di box (Trib. Roma 19 febbraio 2006)	– restante 50% della spesa, in millesimi
Rifacimento del tetto dell'edificio che funge da copertura anche per l'autorimessa	Tutti i condomini	millesimi
Rifacimento del tetto dell'edificio, nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	Tutti i condomini	millesimi
Ristrutturazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria della facciata dell'edificio nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dello stesso	Tutti i condomini	millesimi
Ristrutturazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria della facciata dell'edificio nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	Tutti i condomini, ma non i proprietari dei posti in autorimessa	millesimi
Spese per la manutenzione e la ricostruzione dell'ascensore e delle scale nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dell'edificio	Tutti i condomini e i proprietari dei posti auto	vedi: Ascensore
Spese per la manutenzione e la ricostruzione dell'ascensore e delle scale nel caso in cui l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante	Tutti i condomini, e non i proprietari dei posti in autorimessa	millesimi
Spese per i servizi di cui l'autorimessa non usufruisce (es.: riscaldamento, antenna centralizzata, pulizia delle scale che non sono poste al servizio dell'autorimessa ecc.)	I proprietari di box e posti auto non pagano (–
Balconi		
Rifacimento del balcone (struttura, ringhiera o parapetto)	Proprietario del balcone	100%
Pavimento del balcone	Proprietario del balcone	100%

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Sottofondo del balcone, che fa da copertura al balcone sottostante (cielino inferiore)	Proprietario del balcone sottostante. Altra tesi: essendo parte della facciata in quanto visibile, è a carico di tutti i condomini	100%; per l'altra tesi: millesimi
Rifacimento o manutenzione parapetto in muratura che è anche elemento estetico della facciata condominiale	Tutti i condomini, anche chi non ha balconi	millesimi
Balconata-ballatoio che serve per gli accessi alle singole U.I.	Tutti i condomini che ne usufruiscono	millesimi riparametrati
Se balconi/ballatoi connessi strutturalmente alle scale: ripartizione come per le Scale		
Barriere architettoniche (abbattimento e soluzioni)		
Votata in sede assembleare	Tutti i condomini	millesimi
Installazione di servo-scala, corrimano; lavori di muratura per eliminare ostacoli, creare rampe, ecc. effettuati dal singolo condomino	Condomino richiedente	100% (esistono contributi pubblici)
Manutenzione degli impianti installati a spese del condomino richiedente	Condomino richiedente	100% (esistono contributi pubblici)
Bow-window (bovindo): stessa disciplina di Balconi		
Braga (innesto del w. c. alla colonna verticale di scarico)		
Riparazione, sostituzione	Proprietario dell'U.I. che scarica	100%
Bussola d'ingresso: stessa disciplina di Portone d'ingresso		
Caldia riscaldamento centralizzato		
Sostituzione per vetustà	Tutti i condomini	millesimi
Manutenzione ordinaria e straordinaria, controlli periodici	Tutti i condomini	millesimi
Canali di scarico (colonna verticale)		
Rifacimento, manutenzione (fino alla diramazione delle parti private orizzontali)	Tutti i condomini serviti dalla colonna	millesimi riparametrati
Cancelli		
A servizio di tutti i condomini, per passaggio pedonale e autoveicoli (manutenzione, verniciatura, costi elettricità se motorizzati)	Tutti i condomini	millesimi (possibile prevedere quote più alte per chi accede ai parcheggi)
A servizio solo dei veicoli, per accesso a parcheggi (manutenzione, verniciatura, costi elettricità se	Tutti i proprietari di posti auto/box	in parti uguali

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
motorizzati)		
Canna fumaria (cui si collegano le varie U.I.)		
Rifacimento, pulizia, manutenzione	Tutti i condomini serviti dalla canna fumaria (anche chi non la utilizza)	millesimi riparametrati
Canne di caduta spazzatura		
Manutenzione, igienizzazione, pulizia	– Tutti i condomini – Oppure, tutti quelli serviti dalla canna di caduta	– millesimi – oppure, millesimi riparametrati
Cassette per la corrispondenza (casellario della posta)		
Sostituzione, riparazione della struttura, pulizia	Tutti i condomini	millesimi
Sostituzione di serratura/rifacimento chiavi	Proprietario che chiede l'intervento	100%
Cavedio		
Manutenzione, imbiancatura	Tutti i condomini che prendono aria e luce	millesimi
Cavi elettrici: vedi Impianto elettrico		
Certificato Prevenzione Incendi		
Spese per la pratica di ottenimento	Tutti i condomini	millesimi
Cisterna del gasolio (riscaldamento centralizzato)		
Manutenzione, adeguamento, sostituzione, rimozione per passaggio ad altro combustibile	Tutti i condomini	millesimi
Citofoni		
Installazione, manutenzione, riparazione, sostituzione (impianto condominiale, cavi, pulsantiera sulla strada, ecc.)	Tutti i condomini	in parti uguali, in base al numero di allacciamenti
Riparazione e sostituzione di un singolo citofono all'interno di una U.I. (cavi dalla diramazione, ricevitore)	Proprietario dell'U.I.	100%
Comignolo		
A servizio di tutti o della caldaia (installazione, rifacimento, manutenzione, pulizia periodica)	Tutti i condomini	millesimi
Concessioni demaniali (terreni, spiagge)		

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Oneri annuali	Tutti i condomini che ne beneficiano	millesimi
Condizionamento centralizzato: vedi Riscaldamento		
Condutture (dell'acqua e dello scarico fognario)		
Manutenzioni, riparazioni, sostituzioni (fino alla diramazione delle varie U.I.)	Tutti i condomini serviti dall'impianto	millesimi riparametrati
Cornicioni		
Parte integrante della facciata condominiale	Tutti i condomini (Trib. Savona 19 dicembre 2004)	millesimi
Corridoi (sono parti delle scale): vedi: Scale		
Cortile		
Aperto a tutti (a prescindere che esistano anche parcheggi) per dare aria, luce e decoro alle varie U.I. (pulizia, manutenzione, illuminazione)	Tutti i condomini	millesimi
Adibito solo a parcheggio veicoli assegnati (pulizia, manutenzione, illuminazione)	Utilizzatori dei parcheggi	in parti uguali
Decorazioni (rifacimento, restauro)		
Se attengono alla facciata o a balconi di pregio realizzati per decoro della facciata (ferro battuto, marmi, ecc.)	Tutti i condomini	millesimi
Se sono relative al singolo appartamento	Singolo proprietario	100%
Depuratore idrico: vedi Addolcitore in Acqua potabile		
Derattizzazione (disinfestazioni in genere: blatte, scarafaggi, zanzare)		
Periodica, interventi straordinari	Tutti i condomini, anche chi non ha cantine o sotterranei	millesimi
Energia elettrica condominiale		
In presenza di un unico contatore condominiale	Tutti i condomini	millesimi (salvo prevalga nettamente la corrente per scale e ascensore, nel qual caso si applica il riparto visto per le Scale)
Se esistono più contatori, a seconda del servizio (luce scale, forza motrice ascensore, ecc.)	Tutti i condomini che pagano il servizio in questione	nella misura in cui pagano il servizio in questione
Estintori		

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Posizionati per la sicurezza dell'intero fabbricato (acquisto, manutenzione periodica, controlli, ricariche)	Tutti i condomini	millesimi
Posizionati solo a livello autorimessa, che costituisce corpo di fabbrica separato	Solo i proprietari di box	in parti uguali
Facciata dell'edificio		
Ripristino intonaco, tinta, rivestimento lapideo, rimozione graffiti, ecc.	Tutti i condomini (anche quelli che non affacciano sulla facciata oggetto di manutenzione)	millesimi
Parapetti dei balconi considerati parte integrante della facciata	-Tutti i condomini (anche chi non ha balcone) Vedi però: Autorimesse – Tuttavia, se le ringhiere dei balconi non fanno parte del concetto di decoro, ogni proprietario di balconi paga le proprie	millesimi
Falda acquifera (innalzamento)		
Installazione e manutenzione pompe idrauliche per il suo contenimento, e in genere manutenzioni alle fondazioni	Tutti i condomini	millesimi
Finestre condominiali: ripartizione secondo la parte comune cui danno aria/luce (vedi Scale, Androne , ecc.)		
Fioriere		
Se ad ornamento delle parti comuni: vedi Aiuole		
Se parti integranti dei balconi, come decoro della facciata: vedi Facciata		
Fognatura		
Pulizia, igiene, spurghi, manutenzione ordinaria	Tutti i condomini, o quelli allacciati alla colonna interessata ai lavori	millesimi o millesimi riparametrati
Rifacimento, sostituzione dei tubi (fino all'innesto sulla verticale degli scarichi delle U.I.)	Tutti i condomini, o quelli allacciati alla colonna interessata ai lavori	millesimi o millesimi riparametrati
Fosse biologiche		

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Utilizzate da tutto il condominio	Tutti i condomini	millesimi (o secondo uso effettivo, se esistono contatori dell'acqua potabile separati)
A servizio da una colonna sola o da un gruppo di U.I.	Solo i condomini che la utilizzano	millesimi riparametrati o secondo l'uso, come sopra indicato
Funi (dell'ascensore): vedi Ascensore , spese di funzionamento ed esercizio		
Giardino		
In godimento di tutti	Tutti i condomini	millesimi
In uso esclusivo ad alcuni, ad esempio U.I. del piano terra, che lo usano come accesso	Singoli utilizzatori	100% oppure se comune a più U.I., in quote uguali tra loro
Grondaie		
Pulizia, manutenzione, sostituzione	Tutti i condomini	millesimi
Guardiola del portiere		
Pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimento, adeguamenti per la sicurezza del lavoratore	Tutti i condomini	millesimi
Illuminazione parti comuni		
Costi di elettricità, sostituzione corpi illuminanti	Tutti i condomini	millesimi
Relativi alle sole scale, se possibile conteggio separato	Tutti i condomini serviti dalla scala	vedi: Scale
Adeguamento impianto elettrico	Tutti i condomini, anche i negozianti con accesso autonomo dalla strada	millesimi
Immondizia		
Gestione del locale di raccolta (pulizia, manutenzione) e servizio di trasporto all'esterno se esistente	Tutti i condomini	millesimi
Impermeabilizzazione		
Sottotetto	Tutti i condomini	millesimi
Terrazzo ad uso esclusivo	Tutti i condomini	1/3 chi usa il terrazzo, 2/3 i condomini che lo usano come copertura
Copertura dell'autorimessa	Proprietari dei posti in autorimessa (box)	in parti uguali
Impianto di riscaldamento		

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Manutenzione, pulizia, sostituzione parti	Tutti i condomini	millesimi
Se i lavori sono relativi solo ad alcuni montanti o scale	I condomini serviti da quel montante	millesimi riparametrati
Impianto elettrico		
Manutenzione, sostituzioni, quadro centrale, messa a terra, corpi illuminanti	Tutti i condomini	millesimi
Adeguamento alla normativa	Tutti i condomini, anche i negozianti con accesso autonomo dalla strada	millesimi
Relativo all'illuminazione delle scale	Tutti i condomini serviti dalla scala	vedi: Scale
Dell'autorimessa (impianto indipendente)	I proprietari dei posti in autorimessa	per quote uguali
Del corridoio cantine (impianto indipendente)	Tutti i condomini; salvo che le cantine appartengano solo ad alcuni, nel qual caso la spesa compete solo a chi è proprietario delle cantine	millesimi; se le cantine appartengono solo ad alcuni, millesimi riparametrati
IMU		
Gravante sulle parti comuni condominiali (alloggio portiere, locale caldaia, palestra, ecc.)	Tutti i condomini	Tutti i condomini
Infiltrazioni: vedi Impermeabilizzazione		
Ingresso		
Manutenzione, pulizia, imbiancatura	Tutti i condomini, salvo quelli che hanno entrate indipendenti e i proprietari di box se hanno altra entrata	millesimi
Irrigazione automatica: vedi Giardino		
Lastrico solare (terrazzo)		
Condominiale , aperto a tutti (stenditoio, solarium) o inutilizzabile (copertura dell'edificio a terrazzo asfaltato anziché a spiovente). Riparazioni, rifacimenti, ecc.	Tutti i condomini	millesimi
Di proprietà o – in caso di riparazioni	sia il proprietario o	1/3 chi lo usa in esclusiva, 2/3 tutti i

Voce di spesa		Chi paga	In quale misura
in uso esclusivo di uno o più condomini:	strutturali , rifacimento, impermeabilizzazione	utente, sia i restanti condomini che lo sfruttano come copertura dell'edificio (valutare quali U.I. sono in concreto coperte dal terrazzo essendo sottostanti tenendo conto che se copre locali comuni (caldaia, portineria, ecc.) pagano sempre tutti. Il regolamento condominiale può prevedere comunque che le spese siano sostenute da tutti in ogni caso	condomini coperti dal terrazzo (o tutti, vedi di fianco) in millesimi, in proporzione del piano. Gli appartamenti sottostanti devono contribuire nei due terzi sulla base dei metri quadrati che risultano effettivamente coperti e non per l'intero valore millesimale attribuito all'unità immobiliare. Se il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico è contemporaneamente proprietario di un appartamento sottostante o di una parte di esso è soggetto alla doppia contribuzione. In pratica sarà tenuto al pagamento per intero della quota di 1/3, nonché di una quota aggiuntiva dei 2/3
	– in caso di risarcimento danni da infiltrazioni all'appartamento sottostante	sia il proprietario (o utente) del terrazzo, sia l'intero condominio, qualora risulti che l'amministratore non abbia effettuato i doverosi controlli per la conservazione dell'edificio. Solo al proprietario (o utente) del terrazzo se è data prova rigorosa che i danni derivano da sua esclusiva colpa	accertata la responsabilità in concorso di entrambi i soggetti, l'ammontare dei danni va ripartito tra essi nella misura di 1/3 a carico del proprietario o utente, e 2/3 a carico di tutti i condomini coperti dal terrazzo in millesimi
	– in caso di nuova piastrellatura, ringhiera , elementi illuminanti e elementi per la miglior fruibilità	solo chi ha in uso la terrazza, salvo non sia indispensabile la loro demolizione per il rifacimento del manufatto	100%
Liquami fognari: vedi Fognatura			
Liti giudiziali (spese di lite)			
Spese di giudizio relative ad una lite del condominio	Tutti i condomini, ad eccezione dei dissenzienti alla lite	millesimi se ci sono dissenzienti: millesimi riparametrati	
Lucernario			
Sovrastante la tromba delle scale	Tutti i condomini	millesimi	

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	della scala che prende aria/luce	
Relativo ad ingressi o corridoi	Tutti i condomini	millesimi
Marcapiani (Elementi decorativi della facciata): vedi Facciata		
Marciapiede		
Pulizia, riparazione, asfaltatura, pavimentazione	Tutti i condomini serviti dal camminamento	millesimi
Motore ascensore: vedi Ascensore		
Muri (riparazioni, intonacatura, imbiancatura)		
Di confine (tra condominio e proprietà confinanti)	Tutti i condomini	millesimi
Divisori tra appartamenti (ricostruzione)	I due proprietari che lo hanno in comune (imbiancatura e intonaco ciascuno per la sua parete)	metà ciascuno
Perimetrali	Tutti i condomini (controverso nelle ville a schiera)	millesimi
Neve (costo per la spalatura e spargimento sale)		
Da camminamenti o cortili percorribili da tutti	Tutti i condomini	millesimi oppure tenendo conto delle diverse distanze
Da cortile, viale o rampa solo per autoveicoli diretti ai posti auto	Proprietari dei posti auto	In parti uguali
Palco morto (sottotetto non calpestabile)		
Valutare se condominiale come il tetto, o di proprietà dell'U.I. dell'ultimo piano	Tutti i condomini o proprietario ultimo piano	millesimi o 100%
Parapetto del balcone: vedi Balconi		
Parcheggio auto: vedi Cortile		
Passatoia (tappeto)		
Dell'atrio o androne	Tutti i condomini	millesimi
Delle scale	Tutti i condomini serviti dalla scala	vedi: Scale
Passo carraio (Spese di manutenzione e tasse comunali)		
Se utilizzato potenzialmente da tutti i condomini per	Tutti i condomini	millesimi

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
accedere a cortile adibito sia a parcheggi (anche riservati ad alcuni) sia a carico e scarico veicoli		
Se solo per accedere a posti auto o box assegnati ad alcuni	Solo i proprietari dei posti parcheggio (se però il carraio permette anche l'accesso a veicoli che fanno manutenzione a servizi condominiali: tutti i condomini a millesimi)	parti uguali tra loro
Pensiline pedonali (camminamenti coperti per raggiungere varie entrate)		
Manutenzione, illuminazione, pulizia	Tutti i condomini serviti	millesimi
Pianerottolo (è parte della scala) vedi: Scale		
Piano terra a palafitta (pilotis/piloty)		
Pulizia, pavimentazione, manutenzione	Tutti i condomini	millesimi
Piattaforma elevatrice (per veicoli diretti ai box)		
Spese di funzionamento, manutenzione, riparazioni, sostituzione	Tutti i proprietari di box che la utilizzano	in parti uguali
Piscina: vedi Attrezzature sportive		
Pluviale		
Pulizia, manutenzione, verniciatura, sostituzione	Tutti i condomini	millesimi
Relativo all'edificio dell'autorimessa	I proprietari dei box	in parti uguali
Portiere		
Stipendio, contributi, assicurazioni, straordinari, TFR	Tutti i condomini, anche i negozianti con ingresso stradale	millesimi
Portineria (locale)		
Manutenzione, pulizia, imbiancatura	Tutti i condomini, anche i negozianti con ingresso stradale	millesimi
Portone d'ingresso		
Manutenzione, verniciatura, serratura	Tutti i condomini	millesimi

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
Lavori su porte secondarie o di servizio	Tutti i condomini che ne usufruiscono, o per scale di competenza	millesimi
Porte antincendio/antipanico	Tutti i condomini	millesimi
Porte antincendio/antipanico dell'autorimessa	Tutti i proprietari dei parcheggi	in parti uguali
Posto auto		
Assegnati o di proprietà, in cortile, o in autorimessa (manutenzioni, riparazioni)	Tutti i proprietari dei parcheggi	in parti uguali
Pulizia		
Scale: vedi Scale		
Parti comuni	Tutti i condomini	millesimi
Cortile aperto a tutti	Tutti i condomini	millesimi
Cortile adibito a posti auto	Tutti i proprietari dei parcheggi	in parti uguali
Rampa		
D'accesso all'autorimessa sotterranea (manutenzione, rifacimento, pulizia, rimozione neve)	Tutti i proprietari dei parcheggi	in parti uguali
Che conduce anche alle cantine, alla caldaia, al locale immondizie	Tutti i condomini	millesimi
Rampa di scale costruita per accedere alla sopraelevazione	Vedi: Scale	–
Recinzioni, recinti, reti (confine)		
A sicurezza dell'intero edificio (manutenzione, sostituzione)	Tutti i condomini	millesimi
Ringhiere (sono parte delle scale); vedi Scale		
Riscaldamento centralizzato		
Senza contabilizzazione del calore: spese di esercizio (combustibile, gestione), manutenzione ordinaria (eccetto nelle parti interne alle varie U.I.)	Tutti i condomini serviti (esclusi quindi i box o i negozi, se non c'è diramazione a loro destinata; esclusi anche i proprietari di locali non allacciati per ragioni di	nel rispetto dell'effettivo uso che ne viene fatto da parte di ogni condomino

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	conformità dell'edificio	
	– Esclusi i condomini che hanno ottenuto il distacco della propria U.I.	Partecipano solo alle spese straordinarie e di manutenzione
Con contabilizzazione del consumo per ciascuna U.I.	Tutti i condomini serviti	Secondo i consumi registrati
Manutenzione straordinaria (sostituzioni bruciatore, caldaia, rifacimenti, riparazioni onerose)	Tutti i condomini (con le esclusioni viste sopra); compreso chi ha ottenuto il distacco della propria U.I.	millesimi
Sacchi e bidoni spazzatura		
Trasporto sulla strada, acquisto, pulizia	Tutti i condomini	millesimi
Scale (vi rientrano: pianerottoli, muri di sostegno, ringhiere e corrimani, illuminazione, sottoscala)		
Mantenimento, ricostruzione, tinteggiatura	Tutti i condomini. Se esistono più scale, ciascun gruppo paga per la propria scala. Controverso l'obbligo per i condomini che non usano la scala, come i negozi	50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti (anche piani terra) e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo
Pulizia ed illuminazione	Tutti i condomini come sopra	in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo
Manutenzione della nuova scala (prolungamento) costruita in conseguenza di sopraelevazione dell'edificio	Tutti i condomini serviti dalla scala, come sopra	50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo
Scantinato (condominiale, come fondamenta dell'edificio, o per locali tecnici)		
Manutenzione, pulizia, imbiancatura	Tutti i condomini	millesimi
Scossaline: vedi Pluviali		
Soffitti, volte, solai/solette		
Ricostruzione, rifacimento della struttura	Proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti	metà per ciascuno
Pavimentazione (ed event. soletta antiacustica)	Proprietario del	100%

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	piano superiore	
Soffitto: intonaco e imbiancatura (ed event. sottostruttura decorativa/antiacustica)	Proprietario del piano inferiore	100%
Spurgo: vedi Fossa biologica		
Staccionata: vedi Recinzioni		
Strada condominiale privata		
Utilizzata da tutti per raggiungere l'edificio condominiale (riparazioni, asfaltatura, pulizia, neve)	Tutti i condomini	millesimi
In uso solo per chi ha posti auto	Proprietari dei posti auto	in parti uguali
Se conduce a più U.I.	Tutti i condomini	in proporzione della distanza percorsa per raggiungere la pubblica via
Telecamere per videosorveglianza		
Installazione, manutenzione, sostituzione, costi di esercizio	Tutti i condomini che ne beneficiano	millesimi
Telefono in dotazione al portinaio: vedi Portinaio		
Terrazza: vedi Lastrico solare		
Tetto		
Manutenzione, riparazioni, rifacimento delle opere che formano il tetto (tegole, struttura, telaio, travi, ecc.)	Tutti i condomini, o i condomini che hanno U.I. ad esso sottostante (ma sempre tutti se copre anche locali comuni)	millesimi
Manutenzione, riparazione, rifacimento delle opere che assicurano l'uso esclusivo del sottotetto (mansarde abitabili): perlinatura, coibentazione, ecc.	Proprietario della mansarda	100%
Tetto o tettoia a copertura dell'ingresso comune	Tutti i condomini	millesimi
Torrino scala o ascensore (volume tecnico)		
Rifacimento, tinteggiatura (elemento a vista della facciata)	Tutti i condomini	millesimi
Tubazioni condominiali (acqua, gas)		
Riparazioni, sostituzioni (fino alla diramazione della tubatura della U.I.)	Tutti i condomini per quelle orizzontali, o, per quelle verticali, quelli allacciati alla	millesimi

Voce di spesa	Chi paga	In quale misura
	colonna	
Vanella: vedi Cavedio		
Verde comune: vedi Giardino		
Vespaio		
Costruzione, manutenzione, pulizia	Tutti i condomini	millesimi
Vetrate: vedi Finestre condominiali		
Viale: vedi Strada		
Videocitofono: vedi Citofoni		
Videosorveglianza: vedi Telecamere		
Vigilanza privata		
Costi per il servizio a tutela dell'intero edificio	Tutti i condomini	millesimi

FONTI PRESE DA "LA LEGGE PER TUTTI"