

# CORTILE E USO PRIVATO

Gentilissimo Amministratore, il regolamento del nostro condominio prevede che il cortile comune sia lasciato sempre libero. All'o.d.g. della prossima assemblea c'è la richiesta di un condomino di posare un bidone per la raccolta del vetro a suo esclusivo uso. L'assemblea può autorizzarlo? E se sì, di quale maggioranza ha bisogno per poterlo fare? Grazie.

Sara, prov. di Milano

**P**er rispondere in maniera precisa, sarebbe necessario conoscere sia tutto il regolamento di condominio, sia i termini esatti della richiesta, infatti il regolamento può essere di origine contrattuale o assembleare e la richiesta potrebbe contenere anche una proposta di contropartita economica. L'articolo del codice civile che regola l'uso della cosa comune è il 1102 che recita "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso". Qualora siano presenti le condizioni previste dal sopra citato articolo, si dovrà procedere alla approvazione facendo riferimento alle disposizioni dell'art. 1120 cc il quale recita "I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 (maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno i 2/3 del valore millesimale), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni".



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, di Gestione Immobiliare Srl. Invia le tue domande a: [info@gestioneimmobiliare.srl](mailto:info@gestioneimmobiliare.srl)

## BOX E CANTINE A USO ESCLUSIVO

### Devono pagare tutti?

Vivo in un condominio di nuova edificazione a Roma, si tratta di una palazzina di 4 piani con 46 interni suddivisi in 3 scale separate, al piano piloti si trovano un certo numero di posti auto, e un certo numero di box auto; la stessa cosa si ripete al piano seminterrato (garage). Naturalmente attraverso il garage si può accedere a tutte le scale e relative cantine. Tenendo conto però che l'accesso alle cantine è naturalmente dato dalle relative scale, e quindi non necessita del passaggio all'interno del garage, ora considerato che: sia i posti auto sia i box con relativi spazi di manovra sono di proprietà esclusiva, e quindi a esclusivo utilizzo dei soli proprietari, possono quest'ultimi chiedere il coinvolgimento di tutto il condominio al pagamento relativo alle spese riguardanti la pulizia di detti spazi, che a loro dire si tratterebbe di spazi comuni, e di conseguenza assoggettabili alle ripartizioni millesimali?

Giovanni, prov. di Palermo

Il principio generale è quello dettato dall'art. 1123 del codice civile ultimo comma "Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità". Nel caso specifico è necessario verificare cosa prevede in primis il regolamento di condominio sia in merito alle spese di manutenzione, sia sulla effettiva proprietà degli spazi di accesso ai box e ai posti auto e, quindi, decidere di conseguenza.

## Affitto: le spese condominiali a chi spettano?



Gentile Amministratore, abito in affitto in un appartamento condominiale. Il proprietario fa pagare a me la quota condominiale, come indicato sul contratto di affitto. È legale? E poi, il canone condominiale è uguale per tutti. Non dovrebbero rispettarsi le quote condominiali in base ai millesimi, visto che abito al primo piano? Grazie per l'aiuto.

Sandro, prov. di Varese

La legge 431/98 lascia libere le parti di determinare in fase di contratto chi deve sostenere le spese di condominio, quindi se in quella sede avete stabilito che le spese condominiali nella loro totalità sono a carico del conduttore, il comportamento del locatore mi sembra corretto. Quanto alla determinazione dell'entità delle spese è necessario conoscere il regolamento di condominio per poter entrare nel merito del sistema di ripartizione applicato, comunque il locatario è tenuto a rimborsare al proprietario le spese approvate nel rendiconto condominiale, quindi se ha dei dubbi può certamente richiedere copia del rendiconto approvato.