

Spese di illuminazione delle parti comuni: qual è il corretto criterio di ripartizione degli oneri tra i condomini?

di Alessandro Gallucci,

Tutti i condomini, ossia i proprietari (e gli usufruttuari) delle unità immobiliari facenti parti della compagine, devono contribuire alle spese per la conservazione delle parti dell'edificio. Solamente l'atto d'acquisto, il regolamento contrattuale o una deliberazione adottata con il consenso di tutti i comproprietari possono esonerare un partecipante dall'assolvimento di tale obbligo. La misura della contribuzione è determinata dalla legge sulla base di un criterio di proporzionalità tra il valore dell'unità immobiliare rispetto alle parti comuni ed è espresso in millesimi riportati nelle così dette tabelle millesimali (si vedano artt. 1118, 1123, 1138 c.c. e 68 disp. att. c.c.). Come per l'esonero dalla contribuzione anche per la quantificazione della stessa solamente atto d'acquisto, regolamento contrattuale e deliberazione adottata all'unanimità possono prevedere un diverso criterio di suddivisione dei costi.

Il codice civile non specifica rispetto ad ogni tipo di spesa il criterio da adottare. Esso, infatti, si limita ad individuare il genere di costo e le modalità di suddivisione dello stesso. In tal senso, ad esempio, sono chiari il primo e secondo comma dell'art. 1123 c.c. a mente dei quali:

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Il successivo articolo 1124 specifica le modalità di ripartizione degli oneri relativi la manutenzione e ricostruzione delle scale, mentre l'art. 1126 dettaglia nello specifico il criterio di ripartizione dei costi per i medesimi interventi in relazione al lastrico solare di uso (e proprietà) esclusivi.

Tra le spese che i condomini devono affrontare v'è sempre quella per **l'erogazione dell'energia utile all'illuminazione delle parti di proprietà comune**. Detto più semplicemente: come devono essere ripartiti i costi della bolletta della luce? Al riguardo non esiste una specifica disposizione di legge che indichi il criterio d'applicare. Non è errato ritenere che la suddivisione d'un costo del genere, trattandosi di spesa per il godimento delle parti comuni dell'edificio, possa essere effettuato sulla base dei millesimi di proprietà ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c. Nulla vieta, naturalmente, che i condomini, all'unisono, decidano per un diverso criterio di ripartizione. In tal caso la decisione, che deve per forza di cose assumere forma scritta, potrà essere contenuta, come s'è in principio, nell'atto d'acquisto, nel regolamento d'origine contrattuale o in una deliberazione adottata all'unanimità.

Alle spese per la bolletta della luce, infine, si applicano gli stessi criteri di ogni altra spesa relativa al così detto condominio parziale.

In sostanza, ad esempio, il costo per l'illuminazione dei locali box, per il caso di contatore separata da quello generale, sarà a carico dei soli proprietari dei posti auto.