

SCHEDA INFORMATIVA

Spese comuni: cosa è giusto?

Spese individuali e comuni

In qualità di proprietari per piani, proprietaria per piani dovete farvi carico delle spese derivanti dall'utilizzo dei locali e degli impianti sui quali avete un diritto esclusivo, per esempio:

- Manutenzione dei rivestimenti di pareti, soffitti e pavimenti
- Riparazione degli impianti sanitari
- Sebbene finestre e tapparelle siano parti comuni, molti regolamenti stabiliscono che la loro manutenzione competa ai singoli proprietari.

Dovete inoltre contribuire alle spese e agli oneri comuni (art. 712h CC). Di questi fanno parte:

- Spese per la manutenzione corrente, riparazioni e rinnovamenti delle parti comuni
- Spese per il funzionamento degli impianti comuni (ascensore, riscaldamento, ecc.);
- Premi per l'assicurazione dell'edificio;
- Spese di amministrazione;
- Contributi e imposte, se interessano la comunione
- Spese per lavori di rinnovazione straordinari
- Versamenti nel fondo di rinnovazione (se presente).

Ripartizione delle spese

Ai sensi dell'art. 712h CC i proprietari per piani devono contribuire alle spese comuni in base alla propria **quota di valore**. In singoli casi, tale chiave di ripartizione può risultare poco precisa ed equa, ma è semplice e chiara, ed evita costanti litigi tra i proprietari per piani a causa della ripartizione delle spese.

Il regolamento della proprietà per piani può prevedere delle **eccezioni alla ripartizione delle spese prevista dalla legge** oppure la comunione può deciderle in specifici casi. Affinché una delibera sia valida, serve il consenso della maggioranza dei proprietari per piani. Se è necessaria una modifica del regolamento, la maggioranza deve allo stesso tempo corrispondere a più della metà delle quote di valore [maggioranza qualificata Testo Proprietà per piani: vivere nella comunione; scheda informativa Quale maggioranza per quale operazione?]. Una modifica della chiave di ripartizione può essere ad esempio opportuna per le seguenti spese:

- Riscaldamento
- Acqua calda
- Ascensore
- Ricezione radiofonica e televisiva.

Esenzione dalle spese

Anche la legge stessa prevede un'eccezione al principio della ripartizione delle spese in base alle quote di valore (art. 712h cpv. 3 CC): «Se si tratta di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese». Questa disposizione è obbligatoria. In altre parole, se sono soddisfatti i requisiti di legge, avete diritto a una ripartizione «equa» delle spese. Il parametro di riferimento è però relativamente elevato e soprattutto non dipende dall'effettivo utilizzo: se per motivi di salute usate sempre le scale, non siete esonerati dal pagare i contributi per l'ascensore. Questa disposizione viene applicata il più delle volte nelle comunioni di comproprietari di proprietà per piani con più case: se vengono risanate delle parti comuni che servono soltanto ai proprietari di una casa, i proprietari delle altre case non sono tenuti a partecipare alle spese.

Modificare la ripartizione delle spese?

- Se ritenete che una specifica ripartizione delle spese non sia equa, chiarite dapprima se essa corrisponda al regolamento e alle delibere della comunione.
- Contattate l'amministratore e/o gli altri proprietari e presentate delle proposte.
- Formulate per tempo una richiesta per la successiva assemblea dei proprietari.
- Se l'assemblea decide a vostro sfavore, verificate con un avvocato specializzato se potete impugnare la decisione in tribunale per violazione dell'art. 712h cpv. 3 CC.
- Tenete presente che le delibere della comunione di comproprietari di proprietà per piani si possono impugnare in tribunale soltanto entro un mese. Tale termine decorre dalla presa di conoscenza delle delibere, quindi in genere non solo al momento della consegna del verbale.