



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

**SEMINARIO FORMATIVO
IL CONTENZIOSO NEL CONDOMINIO**

**BENI CONDOMINIALI E
RIPARAZIONE SPESE**



Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro

Il contenzioso nel condominio – Beni condominiali



ART. 1117: BENI COMUNI

- *«Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo»*

«Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari lastrici, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate»

«Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune»



ART. 1117: BENI COMUNI

«Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche»



ART. 1117: BENI COMUNI

PRINCIPIO DI
CONDOMINIALITA'



La presunzione legale stabilita dall'art. 1117 del C.C.



NESSO DI
CONDOMINIALITA'



- il bene assicura utilità comune o servizio collettivo a più unità immobiliari;
- esiste una connessione funzionale e non meramente fisica con le parti comuni;
- il distacco o la separazione del bene comprometterebbe la funzione complessiva del sistema condominiale



ART. 1117: BENI COMUNI

Il singolo condomino può:

- far uso delle parti comuni (cd. uso promiscuo), purchè non compia attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulla loro destinazione d'uso (art. 1117-*quater* c.c.), non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso, non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza ed al decoro architettonico dell'edificio, non impedisca o limiti l'esercizio, da parte di un altro condomino, dei diritti dallo stesso vantati sulla porzione di sua proprietà esclusiva, secondo quanto stabilito per la comunione ordinaria dall'art. 1102, co. 1, c.c.;



ART. 1117: BENI COMUNI

- Il regolamento contrattuale pone limiti?
- L'intervento altera la funzione del bene?
- Impedisce l'uso futuro agli altri?
- Lede stabilità o sicurezza?
- Lede il decoro architettonico?



RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 1123 C.C.

« 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.

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»



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 1124 C.C.

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in 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»

Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 1126 C.C.

«Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno»