**Ripartizione spese plafoniere scale**

"*Le scale — oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo — comprendono l'intera relativa «cassa», di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse*" (così Cass. 7 maggio 1997, n. 3968).

La Cassazione, nel fornire questa preziosa definizione di scale comuni non menziona l'illuminazione necessaria per utilizzarle. In effetti **l'illuminazione delle scale** non può essere considerata parte essenziale della stessa, quanto piuttosto componente di un altro impianto, quello elettrico, sempre di proprietà comune.

Rispetto alla [**ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione dell'impianto elettrico**](http://www.condominioweb.com/negozianti-pagano-le-spese-per-limpianto-elettrico-scale.11348), la legge, a differenza delle scale (art. 1124 c.c.) non prevede alcuno specifico criterio; eppure, qualcuno potrebbe obiettare che al pari delle scale, anche per l'illuminazione v'è un utilizzazione differenziata tra i vari condòmini. Chi abita al primo piano utilizza le scale e di conseguenza la luce in modo differente da chi abita all'ultimo piano.

Il ragionamento appena fatto non "*fa una grinza*" eppure, ad avviso di chi scrive, è necessario operare una distinzione tra spese d'uso e spese di conservazione dell'impianto elettrico. Spieghiamo meglio questo concetto. La spesa di sostituzione delle plafoniere dev'essere considerata spesa di conservazione, in quanto destinata a mantenere in buono stato quella parte d'impianto, e non spesa d'uso, la quale, invece, inerisce alla concreta e quotidiana utilizzazione [**dell'energia elettrica per illuminare il vano scale.**](http://www.condominioweb.com/cosa-succede-quando-un-condomino-cade-dalle-scale.11443)

L'amministratore, quindi, salvo diversa indicazione del **regolamento condominiale**, fa bene a ripartire il costo di sostituzione delle plafoniere in ragione dei millesimi di proprietà, così come indicato dal primo comma dell'art. 1123 c.c.

E nell'ambito dei **rapporti proprietario-inquilino**, a chi dev'essere addebitata la spesa?

Trattandosi d'intervento conservativo e non di spesa d'uso, il costo dovrà essere posto a carico del proprietario (cfr. sul punto art. 9 legge n. 392/78).

Se le parti hanno fatto specifica menzione dell'**accordo tra le associazioni di proprietari ed inquilini siglato nel maggio 2014**, di tale conclusione v'è certezza anche in ragione di quell'accordo che specificamente pone a carico del locatore le spese per l'installazione e la sostituzione dell'impianto comune di illuminazione.

Fonte <http://www.condominioweb.com/plafoniere-scale-come-ripartire-la-spesa.11627#ixzz3SBOsUQsq>   
www.condominioweb.com