



**Articolo del Sole 24 Ore di oggi, 21/11/2013**

**BOX CON MURO IN COMUNE FA PARTE DEL CONDOMINIO**

**Silvio Rezzonico**

In riferimento all'articolo "Spese per i box auto, ecco chi paga", pubblicato su Casa24 Plus il 7 novembre: sono proprietario di una autorimessa esterna al perimetro del tetto ma attaccata al muro dell'edificio: è parte integrante dell'edificio o area separata al fine del pagamento delle spese.

A. C.

Il primo punto da cui partire è verificare cosa dispone, in materia di suddivisione delle spese, il regolamento contrattuale vigente. Come esplicitato nell'articolo del 7 novembre 2013, le disposizioni dei singoli regolamenti, stabiliti caso per caso, prevalgono sempre sulle previsioni generali del Codice Civile.

Ciò a parte, e in linea generale, se il box in oggetto confina su uno dei quattro lati con un condominio, ma è posto in semplice aderenza e senza appoggio al muro condominiale, allora è possibile considerare l'autorimessa come edificio autonomo e separato, non soggetto alla ripartizione delle spese di manutenzione generali del fabbricato. In alternativa, se l'autorimessa è realizzata in appoggio al muro condominiale, allora deve essere considerata parte integrante dell'immobile, ricompresa nel condominio anche se formalmente non ricoperta dal tetto. In questo caso, il proprietario è chiamato alla partecipazione a spese e lavori, pur limitatamente alla quota millesimale posseduta.