

## Paragrafo estratto da

*Francesco Tamborrino - Come Si Amministra un Condominio - Pirola 1977 - pag. 606 - 607*

### Ripartizione delle spese per una strada privata di accesso a ville o palazzine

Come si rileva dalla [figura](#) la strada privata che si diparte dalla via pubblica serve all'accesso a vari edifici e termina – senza comunicare con altra via pubblica – dove sorge l'ultimo della serie di edifici.

Per elaborare il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione e riparazione di tale strada fra i singoli edifici, occorre tener conto che essa, comunicando con la via pubblica da una sola parte, verrebbe presumibilmente utilizzata dagli abitanti degli edifici unicamente per accedere a ciascuno di essi, e quindi in ragione del percorso necessario per raggiungere ogni edificio: la strada verrebbe interamente utilizzata soltanto dagli abitanti dell'ultimo edificio.

E' opportuno quindi, ricorrere per analogia a quanto dispone il secondo comma dell'art.1123 c.c. (“ se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno puo' farne”): l'uso potenziale e' dato dalla lunghezza dei rispettivi percorsi dalla strada pubblica a ciascun edificio.

Dovra' inoltre tenersi conto della dimensione (espressa in cubatura) di ciascun edificio, essendo ovvio che a maggior grandezza dell'edificio corrisponde potenzialmente maggior numero di abitanti e quindi maggior uso della strada, sempreche' tutti gli edifici abbiano la medesima destinazione e la densita' di abitanti possa presumersi costante: qualora la destinazione degli edifici fosse diversa (ad es. alcuni ad abitazione ed altri ad industria o commercio) determinando una diversa intensita' d'uso della strada, il perito correggera', aumentandoli o diminuendoli in proporzione, i volumi reali degli edifici destinati ad industria o commercio.

Nel modo piu' semplice, la determinazione della tabella millesimale per la ripartizione delle spese della strada privata, che tenga conto della lunghezza dei percorsi e del volume degli edifici, avverra' come segue.

Moltiplicare la cubatura reale di ciascun edificio per il numero di metri del percorso necessario per accedere all'edificio stesso. Si ottengono in tal modo delle cubature “virtuali”.

Dividere per 1.000 il totale delle cubature *virtuali* degli edifici (determinate con la prima operazione), ottenendo un coefficiente, il quale andra' moltiplicato per ciascuna cubatura *virtuale* : il risultato rappresenta la quota millesimale di partecipazione alla spesa da parte di ciascun edificio. Quota che e' , come si voleva ottenere, proporzionale sia alla cubatura effettiva che alla lunghezza del percorso necessario per accedere a ciascun edificio.

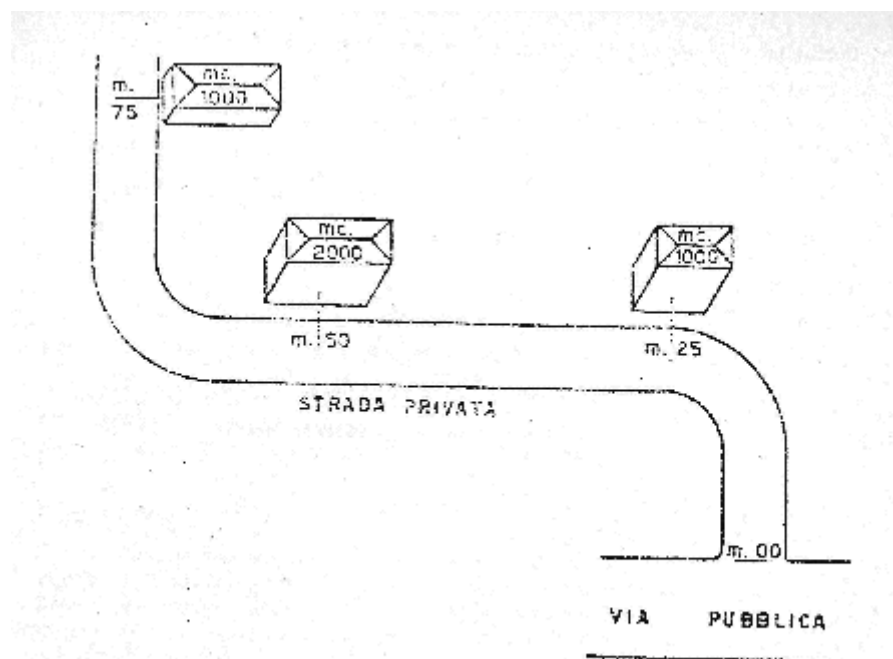
**Formuliamo il seguente esempio a maggior chiarimento:**

1° edificio mc. Reali 1.000 x mt. 25 percorso =	mc. Virtuali	25.000
2° edificio mc. Reali 2.000 x mt. 50 percorso =	mc. Virtuali	100.000
3° edificio mc. Reali 1.000 x mt. 75 percorso =	mc. Virtuali	75.000
<b>Totale</b>	<b>mc. Virtuali</b>	<b>200.000</b>

$$1.000 \text{ (spesa)} : 200.000 \text{ (totale mc. Virtuali)} = \text{coefficiente } 0,005$$

**Formazione tabella millesimale :**

1° edificio mc. Virtuali 25.000 x coefficiente 0,005 =	Millesimi 125
2° edificio mc. Virtuali 100.000 x coefficiente 0,005 =	Millesimi 500
3° edificio mc. Virtuali 75.000 x coefficiente 0,005 =	Millesimi 375
<b>Totale</b>	<b>Millesimi 1.000</b>



**Esempio di ripartizione delle spese per una strada privata di accesso a ville o palazzine**