

Scale – pulizia ed illuminazione – ripartizione spese

Condominio –parti comuni - Scale – pulizia ed illuminazione – ripartizione spese –corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 29217 del 13 novembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino, proprietario di due abitazioni site al piano terra, impugnava la delibera assembleare che, in sede di consuntivo, aveva ripartito le spese di illuminazione e pulizia delle scale secondo i millesimi di proprietà (art. 11231, comma 1, c.c.) e non in proporzione all'uso (artt. 1123, comma 2 e 3 e 1124 c.c.). La domanda veniva respinta in entrambi i gradi del giudizio di merito ed il soccombente ricorreva avverso la sentenza di appello che, da un lato, aveva richiamato due norme regolamentari alle quali si era adeguata la delibera impugnata e, dall'altro, che era da escludere che al condomino, per quanto abitante al piano terreno, fosse precluso l'uso della scala. Avverso tale decisione veniva proposto ricorso in Cassazione per violazione di norme di legge. Il ricorso veniva accolto con rinvio.

DECISIONE. Secondo la giurisprudenza della Corte le spese per la pulizia delle scale devono essere ripartite in base al criterio proporzionale indicato dall'art. 1124 c.c., espressione del principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. In senso analogo devono essere ripartite le spese dell'illuminazione, restando ininfluyente la destinazione di ciascuna unità immobiliare. Infatti, del servizio di illuminazione – così come avviene per le scale (Cass. n. 432/2007) - i condomini godono in misura minore o maggiore a seconda dell'altezza del piano, talchè il proprietario dell'ultimo piano utilizza l'illuminazione di tutta la tromba delle scale, quello del primo piano solo per la prima rampa e quello del piano terreno, presumibilmente, solo per l'androne di accesso alla propria abitazione. L'obbligo di contribuzione pesa anche sui proprietari di negozi o di locali terranei con accesso dalla strada (Cass. n. 9986/2017) salvo diversa convenzione, contenuta o nel regolamento contrattuale oppure in una deliberazione assunta all'unanimità da tutti i condomini (Cass. 4844/2017; Cass. n. 16321/2016 ed altre).

Nel caso di specie la Corte, accogliendo il ricorso e rinviando ad altra sezione della Corte di appello, aveva evidenziato che il giudice del gravame aveva erroneamente esteso alle scale la clausola del regolamento condominiale, statuente che le spese di interesse generale, come quelle di illuminazione comune, andavano ripartite in misura proporzionale alla quota millesimale di proprietà esclusiva, non implicando che in detta clausola fossero, appunto, ricompresi anche gli oneri di pulizia delle scale.

Sul punto confrontare anche Cass. n. 29220/2018 che, con pari motivazioni in linea di principio, ha deciso il caso in cui una delibera assembleare, a maggioranza e non all'unanimità, revocato l'appalto per le pulizie delle scale affidato dal condominio a terzi, abbia deciso che tale incombenza spetti a turno ai condomini (anche tramite terzi qualora non intendano sobbarcarsi personalmente l'opera) sopportandone i relativi costi.