

Condominio –impianti comuni -- ascensore - corte di cassazione, sez. 6/2, ordinanza n. 22157 del 12 settembre 2018 - commento

Ascensore – sostituzione - ripartizione spese – piano terra - partecipazione - corte di cassazione, sez. 6/2, ordinanza n. 22157 del 12 settembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Le spese di manutenzione e di ricostruzione dell'ascensore già esistente (a differenza di quelle relative all'installazione *ex novo* dell'impianto, che devono essere ripartite secondo i millesimi di proprietà) seguono il criterio indicato dall'art. 1124 c.c. (Cass. n. 20713/2017 non massimata; Cass. n. 3264/2005; Cass. n. 5975/2004) e sono sopportate anche dai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, trattandosi di impianto indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura e, come tale, parte comune. Per la partecipazione di tali soggetti alla spesa, tuttavia, è necessario che gli stessi ne possano usufruire.

Poiché i criteri legali di ripartizione delle spese sono derogabili con accordo, ciò può avvenire con modifica del regolamento di natura contrattuale o con deliberazione dell'assemblea presa con l'unanimità dei consensi dei condomini (per tutte Cass. n. 16321/2016).

Nel caso di specie la Corte ha rigettato il ricorso del condomino, confermando la sentenza di appello nella quale era stato evidenziato che il regolamento di condominio non conteneva alcuna clausola di esonero dalla partecipazione alle spese in questione in favore del proprietario di immobile sito al piano terra.