

Una pronuncia della Cassazione in merito al rifacimento dell'impianto condominiale

Ascensore, spese divise tra tutti

Inclusi nel riparto anche negozi e locali del piano terra

Pagine a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Anche i proprietari dei negozi o dei locali siti al piano terra con accesso diretto dalla strada sono tenuti a concorrere nelle spese di manutenzione straordinaria o di sostituzione dell'impianto di ascensore. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, sezione sesta civile, con l'ordinanza n. 22157 dello scorso 12 settembre 2018.

Il caso concreto. Nella specie una condomina proprietaria di alcuni locali posti al piano terra e con accesso dalla pubblica via si era rifiutata di sostenere la quota di spese condominiali richiestale in occasione del rifacimento dell'impianto di ascensore. La stessa era quindi stata raggiunta da un decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore, verso il quale aveva spiegato opposizione. La condomina, richiamato il contenuto del regolamento condominiale (di natura contrattuale), il quale prevedeva l'appartenenza dell'impianto di ascensore in comproprietà pro indiviso e indivisibile a tutti i proprietari di unità im-

mobiliari, ponendo a loro carico in proporzione dei rispettivi valori delle singole porzioni le spese per il rinnovamento o la manutenzione straordinaria, ed esonerando viceversa dalla contribuzione nelle spese ordinarie e di esercizio i condomini che non potessero servirsene, riteneva infatti che dal medesimo non si potesse desumere l'obbligo di partecipazione alle spese anche di quei condomini proprietari di soli locali aventi accesso dalla strada pubblica. In primo grado l'opposizione era stata accolta, ma la sentenza era stata prontamente appellata dal condominio, il quale era invece risultato vincitore nel giudizio di secondo grado. La Corte di appello, infatti, aveva ritenuto legittima la ripartizione delle spese deliberata dall'assemblea per i lavori di sostituzione dell'impianto e che aveva incluso fra i debitori anche la condomina opponente. Quest'ultima aveva quindi deciso di impugnare la sentenza di secondo grado dinanzi alla Corte di cassazione.

La decisione della Suprema corte. I giudici di legittimità, nel respingere il ricorso in

questione, confermando quindi il riparto delle spese operato dal condominio, hanno quindi avuto modo di chiarire meglio quali siano i criteri che presiedono alla suddivisione dei costi degli interventi sull'impianto di ascensore.

Già prima della riformulazione dell'art. 1124 c.c. a opera della legge n. 220/2012 di riforma del condominio la giurisprudenza aveva chiaramente distinto l'ipotesi dell'installazione ex novo di un impianto di ascensore nell'edificio che ne fosse privo da quella della manutenzione straordinaria e/o della sostituzione del medesimo. Mentre nella prima ipotesi la relativa spesa andava suddivisa secondo il tradizionale criterio di cui all'art. 1123 c.c., ovvero proporzionalmente al valore dei millesimi di proprietà di ciascun condomino, nel secondo caso essa andava ripartita secondo il criterio indicato dall'art. 1124 c.c. per la manutenzione straordinaria delle scale. Ora, come si diceva, detta conclusione è stata per così dire ratificata dal legislatore, poiché il nuovo art. 1124 c.c. fin dalla sua rubrica chiarisce che la disposizione

si applica sia alle scale che agli ascensori. La disposizione in questione contiene quindi una deroga al criterio generale di riparto di cui all'art. 1123 c.c., poiché dispone che la relativa spesa debba essere ripartita per metà in base ai millesimi di proprietà e per l'altra metà esclusivamente in ragione dell'altezza di ciascun piano dal suolo. La medesima disposizione chiarisce che ove l'edificio condominiale sia composto da più scale e impianti di ascensore, gli stessi debbano essere mantenuti soltanto dai condomini al servizio dei quali gli stessi sono stati previsti. L'art. 1124 c.c., inoltre, dispone espressamente che per piano debbano intendersi anche le cantine, o palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, ovviamente quando gli stessi non siano di proprietà comune.

Nell'ordinanza in questione viene evidenziato come l'impianto di ascensore debba quindi essere accomunato, per identità di funzione, alle scale, in quanto anch'esso mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura

continua a pag. 40

Deroghe solo regolamentari

segue da pag. 39

ra (come anticipato, detta parificazione è ora anche di tipo normativo). Trattasi infatti di parte indiscutibilmente comune, tanto è vero che l'art. 1117 c.c. annovera espressamente detto impianto fra i beni e i servizi che si presumono comuni a tutti i condomini, salvo risulti diversamente dal titolo. Di conseguenza l'ascensore appartiene in comproprietà anche ai condomini proprietari di negozi o locali posti al piano terreno e con accesso dalla via pubblica, poiché anche essi ne fruiscono, «quanto meno», si legge nell'ordinanza, «in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio». Ne discende che anche i predetti condomini devono concorrere alle spese di manutenzione straordinaria

e/o sostituzione dell'impianto in rapporto e in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne, salvo esista un titolo contrario.

Come si è ripetuto più volte, la regola di cui sopra può essere derogata da un titolo contrario. «Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali», si legge nell'ordinanza in questione, «anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce di natura contrattuale) o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i condomini».

Per questo motivo i giudici di

legittimità hanno ritenuto corretta la decisione della corte di appello, la quale aveva valutato che nel regolamento condominiale in questione non vi era alcuna disposizione derogatoria del regime legale di ripartizione delle spese dell'impianto di ascensore. In altri termini, secondo la sesta sezione civile della Cassazione, nella specie la ricorrente era caduta in una sorta di errore di prospettiva, contestando che nel regolamento non vi fosse una disposizione sulla quale si potesse fondare il proprio obbligo di contribuzione alle spese, laddove quest'ultimo, come visto, discende direttamente dalla legge e il regolamento può se mai disporre una deroga, circostanza che comunque non ricorreva nel caso concreto.

L'opposizione al decreto ingiuntivo condominiale.

Visto che nella specie si trattava di un procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio verso un comproprietario in mora nel pagamento delle spese comuni, i giudici di legittimità hanno avuto anche il modo di ribadire alcuni principi validi in questo tipo di contenzioso in rapporto alla perdurante efficacia della delibera condominiale sulla quale si fonda l'obbligo impositivo e che non sia stata nel frattempo giudizialmente sospesa.

In detto giudizio, infatti, il condomino che contesti l'ordine giudiziale di pagamento non può far utilmente valere questioni attinenti alla mera annullabilità della delibera assembleare di ripartizione della spesa. «Tale delibera», spiega la Cassazione, «costituisce infatti titolo sufficiente

del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è dunque ristretto alla verifica della

(perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere». Un diverso comportamento da parte del giudice dell'opposizione è dunque ammissibile soltanto ove si dia la prova che l'efficacia della pre-

detta deliberazione sia stata giudizialmente sospesa o che la stessa sia stata addirittura annullata.

La sesta sezione civile della Suprema corte ha tuttavia a sua volta ribadito il recente orientamento di legittimità per cui, fermo quanto sopra, il giu-

dice dell'opposizione può rilevare, anche d'ufficio, eventuali vizi di legittimità della sottostante delibera assembleare ove gli stessi ne implichino la nullità e non la semplice annullabilità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda.

© Riproduzione riservata