



Banche Dati Periodici Libri Formazione Software



Ciao, Ennio
Esci | Servizi attivi

Inserisci qui la tua richiesta

Invia query

[Primo Piano](#) [Approfondimenti](#) [Il parere dell' Esperto](#) [Variazioni ISTAT](#) [Servizi](#)



[News](#) [Rassegna stampa](#) [Novità da Ordini e Professionisti](#) [Sentenze](#) [Quesiti](#) [Notiziario Real Estate](#) [Ultimi Provvedimenti](#)



[Primo Piano > Quesiti](#)

retweet

0 Share

Ripartizione delle spese per la manutenzione straordinaria dell'ascensore condominiale

13 settembre 2010

Archivia



D. Quale criterio devo applicare per la ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria dell'ascensore condominiale, non essendo indicato nel regolamento condominiale, redatto nel 1954, alcun criterio specifico?

R. 1. Inquadramento normativo

Art. 1123, comma 1, cod. civ.: "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Art. 1124 cod. civ.: "Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune"

2. Giurisprudenza

In base all'art. 1124 c.c., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, sicché la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ove sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata (Fattispecie relativa a regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1123-1125 c.c., prevedeva l'esenzione da tali spese per una categoria di condomini). Cass. civ. Sez. II, 25-03-2004, n. 5975 Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti siti al piano terra. Trib. Parma, 29-09-1994

3. Conclusioni

Sul criterio di ripartizione delle spese relative alla manutenzione straordinaria dell'ascensore si registrano due orientamenti giurisprudenziali: un primo, più recente, avallando l'assimilazione tra scale ed ascensore, sostiene l'applicabilità anche a quest'ultimo del criterio di ripartizione dettato dal Legislatore all'art. 1124 cod. civ., salvo che nel regolamento condominiale non vi sia una deroga a tale ripartizione legale; un secondo orientamento è favorevole invece alla ripartizione secondo i millesimi di proprietà, ovvero secondo il criterio generale dettato dall'art. 1123, comma 1, cod. civ.

Nel caso di specie vi è poi una clausola del regolamento di condominio che disciplina la ripartizione delle spese di ascensore ma solo per la manutenzione ordinaria.

Orbene, tutto ciò precisato riteniamo sia legittima la scelta di ripartire le spese o secondo il criterio di cui all'art. 1124 cod. civ. o secondo la regola generale di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ., avendo entrambe un loro fondamento giuridico.

CARPINETI – CUSMAI
STUDIO LEGALE
Via Ombone, 14 - 00198 Roma
Tel. +39 06 8537601
Fax +39 06 85376043
info@slclaw.it - <http://www.slclaw.it/>

OPPORTUNITÀ
per giovani commerciali
al Gruppo 24 ORE



CLICCA QUI
per saperne di più

GRUPPO 24 ORE

QUESITI CORRELATI

Condominio
Amministratore - Compenso extra dell'amministratore di condominio in relazione ad operazioni straordinarie - Determinazione

16.7.2012

D. Un mio condomino, avvocato, ha sollevato dubbi sull'adeguatezza del compenso straordinario che mi...

Condominio
Villette a schiera - Condominio orizzontale - Mancata assegnazione di alcune villette - Spese condominiali a carico del costruttore

28.6.2012

D. Gestiamo un condominio di cinque villette singole in residence. Una di queste, appartenente al costruttore,...

Condominio
Rapporti tra condomini - Proprietà dell'intecapedine - Disposizioni nel regolamento condominiale

31.5.2012

D. Un regolamento di Condominio di tipo contrattuale risalente al 1958 dispone che la proprietà di...

Condominio
Spese comuni - Rifacimento ringhiera scala comune - Criterio di ripartizione spese

4.5.2012

D. Buongiorno, sono un amministratore di condominio e devo provvedere alla verniciatura di una scala a chiocciola...

Condominio
Condomino - Ascensore - Interventi di manutenzione - Spese - Criteri di ripartizione

22.3.2012

D. Sono amministratore di un condominio e avrei bisogno di un chiarimento riguardo la ripartizione delle spese...

IMMOBILI 24 Magazine

Vuoi essere sempre aggiornato?

Iscriviti alla Newsletter di IMMOBILI 24


**Dal Sole 24 ORE i software
per Professionisti e Aziende**
▶ PRATICI ▶ VELOCI ▶ OPERATIVI

Vetrina

- [Periodici](#)
- [Libri](#)
- [Banche dati](#)
- [Software](#)
- [Formazione](#)


IMMOBILI 24


Inserisci qui la tua richiesta

Cerca

IL SOLE 24 ORE.COM

Home Page
Norme e Tributi
Formazione e eventi Radiocor
Esa Software
Innovare24
STR

BANCHE DATI

Codice di Ambiente e Sicurezza
Sistema24 Edilizia
Sistema24 Immobili
Sistema24 Appalti
Sistema24 PA

ON LINE

Professioni e Imprese 24
Ambiente & Sicurezza
Diritto & Pratica Amministrativa
Guida al Pubblico Impiego
Anteprime

IL NOSTRO CATALOGO

Ambiente & Sicurezza
Sistema24 Appalti
Sistema24 Edilizia
Sistema24 PA
Smart 24 Solution

CONTATTI

Contatta un agente
Trova la libreria più vicina
Servizio clienti
Assistenza Tecnica