

Primo Piano > Quesiti ?

> Ripartizione delle spese per la manutenzione straordinaria dll'ascensore condomiale

retweet

O Share

13 settembre 2010

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

Archivia

AΞ AΞ

R. 1. Inquadramento normativo

1954. alcun criterio specfico?

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 delliberate 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.

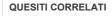
1123, comma 1, cod. civ.

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 legititma 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 Ombrone, 14 - 00198 Roma Tel. +39 06 8537601 Fax +39 06 85376043 info@slclaw.it - http://www.slclaw.it/





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

## 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

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

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

IMMOBILI 24 Magazine



## Vetrina

- Periodici
- Libri
- Banche dati
- Software
- Formazione





Inserisci qui la tua richiesta



#### 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

P.I. 00777910159 - Dati societari© Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati - Informazioni Legali

Mobile - Mappa - RSS - Contatta la redazione - Fai di questa pagina la tua homepage