



Sede Regione Emilia Romagna – Via Parigi 13-15 – 40122 Bologna  
Tel. 051228517 Fax: 051228487  
Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404  
Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

Centro Studi Regione Emilia Romagna

### **Cass. civ., Sezione VI, ordinanza 12 settembre 2018 n. 22157**

*“A differenza dell’installazione “ex novo” di un ascensore in un edificio condominiale sprovvistone (le cui spese vanno suddivise ex art. 1123 c.c. proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla completa sostituzione dell’impianto già esistente vanno ripartite ex art. 1124 c.c., dettato in tema di manutenzione e ricostruzione delle scale. Stante l’identità di ratio di tali spese, al pari delle scale l’impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell’edificio. Ne consegue l’obbligo gravante anche su detti partecipanti – in assenza di diversa convenzione espressa, contenuta in regolamento contrattuale o delibera unanime, che deroghi alla disciplina codicistica – di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell’ascensore, in rapporto ed in proporzione all’utilità che possono in ipotesi trarne”.*

**Innanzitutto, con tale pronuncia la S.C. ribadisce la distinzione tra oneri di installazione e manutenzione afferenti un ascensore da realizzarsi, o meno, *ex novo*.**

**Nel primo caso andrà applicato l’art. 1123, 1° comma, c.c. (o 3° comma qualora nella fattispecie ricorra un’ipotesi di “condominio parziale”: ad esempio stante la presenza di più vani scala), nel secondo la norma speciale di cui all’art. 1124 c.c. (stante la previsione espressa del codice civile in tal senso: ci si riferisce, sempre e comunque, ad oneri di *manutenzione e sostituzione*, quindi finalizzati alla conservazione dell’integrità del bene comune, non afferenti il mero uso).**

**Inoltre, la sentenza in esame conferma l’orientamento giurisprudenziale secondo il quale anche le unità immobiliari con accesso esterno ed indipendente rispetto all’atrio dell’edificio (attraverso il quale si acceda all’ascensore) devono contribuire con i propri millesimi ex art.**





Sede Regione Emilia Romagna – Via Parigi 13-15 – 40122 Bologna  
Tel. 051228517 Fax: 051228487  
Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404  
Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

**1124 c.c., considerata la necessità di dovere salire al coperto condominiale per eventuali interventi manutentivi o comunque di interesse comune.**

**Diverso è il caso di oneri afferenti le sole spese d'uso/gestione delle scale e/o dell'ascensore (energia elettrica e, secondo l'opinione prevalente, pulizia) che dovrebbero seguire per intero il criterio "proporzionale" di cui al 2° comma del predetto art. 1123 c.c., non essendo quello dell'art.1124 c.c. "puro" quanto alla proporzionalità all'uso (in forza di tale norma, infatti, la metà della spesa è da calcolarsi per millesimi generali di proprietà che, evidentemente, individua una componente non proporzionale, ma aritmetica); in tale ipotesi gli immobili con accessi indipendenti ed esterni al fabbricato potrebbero vedere la loro quota, per le sole spese d'uso, avvicinarsi allo "zero".**

**Il Direttore  
Avv. Gabriele Monari**

*La storia di ANACI inizia da qui*

