

13 giugno 2017 0:00

riparto spese della comodita' ascensore

Buongiorno. Faccio riferimento alla precedente vostra del 10.05.2017 allegata per sapere se avete già previsto quando dare risalto alla questione in oggetto e alla recente sentenza Corte di Cassazione nella recente sentenza 5814/2016.

La cosa non è di poco conto in quanto molti amministratori (anche iscritti a prestigiose associazioni come ANACI...) si ostinano a ripartire le spese d'uso / di utilizzo dell'ascensore condominiale applicando ILLEGITTIMAMENTE l'art. 1124 c.c.

IN NESSUN CASO si possono seguire i criteri di cui all'art. 1124 c.c. a considerarlo sia nella sua vecchia formulazione (manutenzione e ricostruzione delle scale) sia nella sua nuova formulazione (manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori).

E, infatti, le spese in questione, CIOE' le spese che permettono l'utilizzo dell'ascensore condominiale, sono costi relativi a un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie. E, come tali devono essere ripartite in ragione dei diversi piani al cui servizio lo stesso ascensore è posto, in applicazione integrale, cioè, del criterio proporzionale dell'altezza del piano (Cassazione 432/2007) e in precedenza La giurisprudenza aveva già affermato il principio secondo cui: "...le spese che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità - vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni e migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi". (Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357, Cond. Via Marconi 6 c. Zerbini e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 477).

La delibera dell'assemblea condominiale che avesse quindi deliberato criteri di riparto delle spese in deroga ai criteri legali (artt. 1123 e 1124 c.c.) senza la necessaria unanimità (1000 MILLESIMI) dei consensi di TUTTI i condomini è quindi NULLA

- come recentemente ribadito dalla Corte di Cassazione nella sentenza 23.03.2016 n. 5814 e dal Tribunale di Perugia nella sentenza 602/2015.

(vedi anche Cassazione civile sezione II n. 8010 del 21.05.2012)

Grazie

Raffaele, da Padova (PD)

Risposta:

la ringraziamo della segnalazione che ci ha inviato e che pubblichiamo su Cara Aduc. Non abbiamo ancora previsto niente in merito. Di questioni analoghe ce ne sono a migliaia tutti i mesi, non possiamo dare risalto a tutto. In ogni caso, abbiamo segnalato la sua lettera ai nostri consulenti legali esperti in condominio, nel caso ritenessero di doverla segnalare con un articolo. Tenga presente che comunque ne siamo a conoscenza, come potrà verificare dalle risposte che diamo sull'argomento.