

## Condominio: spese per l'ascensore? Spettano anche a chi non ne usufruisce

**Autore:** Redazione

**In:** Sentenze

di Biancamaria Consales

Con **sentenza n. 28679 del 23 dicembre 2011**, la Corte di cassazione si è pronunciata in merito all'annullamento di una delibera condominiale relativa al riparto delle spese di manutenzione dell'ascensore adottata dall'assemblea condominiale, che, secondo il ricorrente, era contraria alla legge e al regolamento condominiale. In particolare, il ricorrente, proprietario di alcuni negozi posti al piano terreno dell'edificio condominiale, si opponeva alla ripartizione delle spese in ragione delle quote millesimali di proprietà per le opere, qualificate come straordinarie, necessarie al ripristino degli ascensori. Tale ripartizione era, a dire del ricorrente, illegittima perché in contrasto con le previsioni di cui agli artt. 1123 e 1124 del codice civile, nonché del regolamento condominiale.

La Suprema Corte, rilevando l'infondatezza delle censure avanzate, ha, invece, affermato che l'art. 1123 c.c., nel consentire la **deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali**, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale. Pertanto, in materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettate dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto dell'ascensore siano a carico delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita dalla stessa norma codicistica.

In conclusione, con riguardo alle cose comuni destinate a servire i condomini di un edificio in maniera

diversa, le relative spese, a norma del comma 2 dell'art. 1123 c.c., vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condomino può fare della cosa comune salva la deroga convenzionale con cui si preveda la ripartizione di dette spese in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

<https://www.diritto.it/condominio-spese-per-l-ascensore-spettano-anche-a-chi-non-ne-usufruisce/>