

Una pronuncia della Cassazione in merito al rifacimento dell'impianto condominiale

Ascensore, spese divise tra tutti Inclusi nel riparto anche negozi e locali del piano terra

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO
Anche i proprietari dei negozi o dei locali siti al piano terra con accesso diretto dalla strada sono tenuti a concorrere nelle spese di manutenzione straordinaria o di sostituzione dell'impianto di ascensore. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, sezione sesta civile, con l'ordinanza n. 22157 dello scorso 12 settembre 2018.

Il caso concreto. Nella specie una condomina proprietaria di alcuni locali posti al piano terra e con accesso dalla pubblica via si era rifiutata di sostenere la quota di spese condominiali richiestale in occasione del rifacimento dell'impianto di ascensore. La stessa era quindi stata raggiunta da un decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore, verso il quale aveva spiegato opposizione. La condanna, richiamando il contenuto del regolamento condominiale (di natura contrattuale), il quale prevedeva l'appartenenza dell'impianto di ascensore in comproprietà pro indiviso e indivisibile a tutti i proprietari di unità immobiliari, ponendo a loro carico in proporzione dei rispettivi valori delle singole porzioni le spese per il rinnovamento o la manutenzione straordinaria, ed esonerando viceversa dalla contribuzione nelle spese ordinarie e di esercizio i condomini che non potessero servirsene, riteneva infatti che dal medesimo non si potesse desumere l'obbligo di partecipazione alle spese anche di quei condomini proprietari di soli locali aventi accesso dalla strada pubblica. In primo grado l'opposizione era stata accolta, ma la sentenza era stata prontamente appellata dal condominio, il quale era invece risultato vincitore nel giudizio di secondo grado. La Corte di appello, infatti, aveva ritenuto legittima la ripartizione delle spese deliberata dall'assemblea per i lavori di sostituzione dell'impianto e che aveva incluso fra i debitori anche la condomina opponente. Quest'ultima aveva quindi deciso di impugnare la sentenza di secondo grado dinanzi alla Corte di cassazione.

La decisione della Suprema corte. I giudici di legittimità, nel respingere il ricorso in questione, confermando quindi il riparto delle spese operato dal condominio, hanno quindi avuto modo di chiarire meglio quali siano i criteri che presiedono alla suddivisione dei costi degli interventi sull'impianto di ascensore.

Già prima della formulazione dell'art. 1124 c.c. a opera della legge n. 220/2012 di riforma del condominio la giurisprudenza aveva chiaramente

distinto l'ipotesi dell'installazione ex novo di un impianto di ascensore nell'edificio che ne fosse privo da quella della manutenzione straordinaria e/o della sostituzione del medesimo. Mentre nella prima ipotesi la relativa spesa andava suddivisa secondo il tradizionale criterio di cui all'art. 1123 c.c., ovvero proporzionalmente al valore dei millesimi di proprietà di ciascun condomino, nel secondo caso essa andava ripartita secondo il criterio in-

dicato dall'art. 1124 c.c. per la manutenzione straordinaria delle scale. Ora, come si diceva, detta conclusione è stata per così dire ratificata dal legislatore, poiché il nuovo art. 1124 c.c. fin dalla sua rubrica chiarisce che la disposizione si applica sia alle scale che agli ascensori. La disposizione in questione contiene quindi una deroga al criterio generale di riparto di cui all'art. 1123 c.c., poiché dispone che la relativa spesa debba essere

ripartita per metà in base ai millesimi di proprietà e per l'altra metà esclusivamente in ragione dell'altezza di ciascun piano dal suolo. La medesima disposizione chiarisce che ove l'edificio condominiale sia composto da più scale e impianti di ascensore, gli stessi debbano essere mantenuti soltanto dai condomini al servizio dei quali gli stessi sono stati previsti. L'art. 1124 c.c., inoltre, dispone espressamente che per piano debbano intendersi anche le

cantine, o palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, ovviamente quando gli stessi non siano di proprietà comune.

Nell'ordinanza in questione viene evidenziato come l'impianto di ascensore debba quindi essere accumulato, per identità di funzione, alle scale, in quanto anch'esso mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura

continua a pag. 40

Fondi assicurativi Unit Linked

AXA Assicurazioni		
AXA Agorà Italia	19/09/2018	20,253
AXA Excellence Adria	14/09/2018	8,244
AXA Excellence Progress	14/09/2018	8,609
AXA Excellence Adriatica	12/09/2018	14,821
AXA Excellence Proactive	17/09/2018	13,445
AXA Excellence Prudent	04/09/2018	12,342
AXA Global Ass. 501	13/09/2018	11,818
AXA Investimenti Assolu	13/09/2018	14,592
AXA Investimenti Europa	13/09/2018	14,592
AXA Investimenti Internaz	13/09/2018	11,210
AXA Global Ass. 502	20/09/2018	11,884
AXA Global Ass. 510	20/09/2018	12,229

Fondi Europei		
Previdenza Interna: FP	13/09/2018	17,518
Previdenza Hospital	13/09/2018	10,857
Accumulator Best Save	18/09/2018	14,142

AXA MPS Assicurazioni Vita		
Accumulator Best Perform	18/09/2018	14,608
Accumulator Best Mix	18/09/2018	14,650
Alpha 2020	18/09/2018	14,673
Alpha Europe	18/09/2018	15,172
Beta 20	18/09/2018	12,603
Beta 25	18/09/2018	15,628
Beta 30	18/09/2018	12,939
Beta 35	18/09/2018	12,939
Beta 40	18/09/2018	13,013

AXA MPS Assicurazioni Vita		
Accumulator Best Perform	18/09/2018	14,608
Accumulator Best Mix	18/09/2018	14,650
Alpha 2020	18/09/2018	14,673
Alpha Europe	18/09/2018	15,172
Beta 20	18/09/2018	12,603
Beta 25	18/09/2018	15,628
Beta 30	18/09/2018	12,939
Beta 35	18/09/2018	12,939
Beta 40	18/09/2018	13,013

AXA MPS Assicurazioni Vita		
Accumulator Best Perform	18/09/2018	14,608
Accumulator Best Mix	18/09/2018	14,650
Alpha 2020	18/09/2018	14,673
Alpha Europe	18/09/2018	15,172
Beta 20	18/09/2018	12,603
Beta 25	18/09/2018	15,628
Beta 30	18/09/2018	12,939
Beta 35	18/09/2018	12,939
Beta 40	18/09/2018	13,013

Fondi Pensione Aperti		
AXA MPS Vita 101	12/09/2018	11,835
AXA MPS Vita 102	12/09/2018	10,746
AXA MPS Vita 103	12/09/2018	12,244

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Deroghe solo regolamentari

segue da pag. 39

ra (come anticipato, detta parificazione è ora anche di tipo normativo). Trattasi infatti di parte indiscutibilmente comune, tanto è vero che l'art. 1117 c.c. annovera espressamente detto impianto fra i beni e i servizi che si presumono comuni a tutti i condomini, salvo risultati diversamente dal titolo. Di conseguenza l'ascensore appartiene in proprietà anche ai condomini proprietari di negozi o locali posti al piano terreno e con accesso dalla via pubblica, poiché anche essi ne fruiscono, «quanto meno», si legge nell'ordinanza, «in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio». Ne discende che anche i predetti condomini devono concorrere alle spese di manutenzione straordinaria e/o sostituzione dell'impianto in rapporto e in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne, salvo esista un titolo contrario.

Come si è ripetuto più volte, la regola di cui sopra può essere derogata da un titolo contrario. «Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali», si legge nell'ordinanza in questione, «anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce di natura contrattuale) o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i condomini».

Per questo motivo i giudici di legittimità hanno ritenuto corretta la decisione della corte di appello, la quale aveva valutato che nel regolamento condominiale in questione non vi era alcuna disposizione derogatoria del regime legale di ripartizione delle spese dell'impianto di ascensore. In altri termini, secondo la sesta sezione civile della Cassazione, nella specie la ricorrente era caduta in una sorta di errore di prospettiva, contestando che nel regolamento non vi fosse una disposizione sulla quale si potesse fondare il proprio obbligo di contribuzione alle spese, laddove quest'ultimo, come visto, discende direttamente dalla legge e il regolamento può solo mai disporre una deroga, circostanza che comunque non ricorreva nel caso concreto.

L'opposizione al decreto ingiuntivo condominiale. Visto che nella specie si trattava di un procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio verso un comproprietario in mora nel pagamento delle spese comuni, i giudici di legittimità hanno avuto anche il modo di ribadire alcuni principi validi in questo tipo di contenzioso in rapporto alla perdurante efficacia della delibera condominiale

sulla quale si fonda l'obbligo impositivo e che non sia stata nel frattempo giudizialmente sospesa.

In detto giudizio, infatti, il condominio che contesti l'ordine giudiziale di pagamento non può far utilmente valere questioni attinenti alla mera annullabilità della delibera assembleare di ripartizione della spesa. «Tale delibera», spiega la Cassazione, «costituisce infatti titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è dunque ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa

e di ripartizione del relativo onere». Un diverso comportamento da parte del giudice dell'opposizione è dunque ammissibile soltanto ove si dia la prova che l'efficacia della predetta deliberazione sia stata giudizialmente sospesa o che la stessa sia stata addirittura annullata.

La sesta sezione civile della Suprema corte ha tuttavia a sua volta ribadito il recente

orientamento di legittimità per cui, fermo quanto sopra, il giudice dell'opposizione può rilevare, anche d'ufficio, eventuali vizi di legittimità della sottostante delibera assembleare ove gli stessi ne implichino la nullità e non la semplice annullabilità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda.

↳ Riproduzione riservata

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirigo' - http://www.italiaoggi.it

CNP PARTNERS		
CNP Abonbank Aggressive	111,41	19/09/2018
CNP Abonbank Balanced	101,95	19/09/2018
CNP Abonbank Balanced 2	108,39	19/09/2018
CNP Abonbank Dynamic	132,85	19/09/2018
CNP Abonbank Silenziosa	110,44	19/09/2018
CNP CIS Aggressive	109,38	19/09/2018
CNP CIS Dinamico	102,28	19/09/2018
CNP CIS Equilibrato	106,76	19/09/2018
CNP CIS Growth	101,10	19/09/2018
CNP CIS Prudente	101,47	19/09/2018
CNP CIS Total Return	98,08	19/09/2018
CNP CIS Essenzial	111,55	19/09/2018
CNP Aggressivo	110,12	19/09/2018
CNP Crescita	92,91	19/09/2018
CNP Dynamic Structured Opy	105,75	19/09/2018
CNP Equilibrato	104,20	19/09/2018
CNP Fondo Interno Certius IV	110,69	19/09/2018
CNP Fondo Interno Certius V	88,83	19/09/2018
CNP Linea Aggressiva	114,83	19/09/2018
CNP Linea Conservativa	99,40	19/09/2018
CNP Dinamico	104,24	19/09/2018
CNP Moderato	102,29	19/09/2018
CNP Protezione	93,93	19/09/2018
CNP Prudente	102,30	19/09/2018
CNP WB Abonbank	98,65	19/09/2018
Dynamic Recovery	106,75	19/09/2018
Linea Prudente	101,37	19/09/2018
Linea Strategica	101,83	19/09/2018
Linea Flessibile	103,57	19/09/2018
Linea Total Return	101,06	19/09/2018
Linea EST Risk Return Engineering	109,24	19/09/2018
IB Plus Conservativa	92,96	19/09/2018
IB Plus Moderata	99,39	19/09/2018
IB Plus Crescita	104,59	19/09/2018
CB Income	100,00	29/05/2017
CB Caution	100,00	29/05/2017
CB Subagente	100,00	29/05/2017
CB Growth	100,00	29/05/2017
CB Dynamic Growth	100,00	29/05/2017
Linea Affianca Europa Focus Italia	99,87	19/09/2017

MetLife Europe d.a.c.
Rappresentanza Generale per l'Italia
Via Andrea Vesalio n. 6 - 00161 Roma
www.metlife.it

VALORIZZAZIONE AL:	20/09/2018
Alico Gest.Bilano.Glob	1,479
Alico Gest.Azion.Glob	1,844
Alico Gest.Bilano.Eur	1,467
Alico Gest.Azion.Eur	1,489
Alico Apar.Indiciz.Eur	1,135
Alico Apar.Indiciz.Liso	2,305
Alico Apar.Indiciz.Glo	1,693
Alico Apar.Indiciz.Ita	0,899
Alico Liquidat'	1,068
Alico R. Prudente	1,299
Alico R. Crescita	1,260
Alico Long Investment	0,993



POLAR CAPITAL FUNDS			
Comparto	Classe di Azioni	NAV	Valori
Global Index	EUR	42,39	10/05/2018
	USD	21,81	10/05/2018
Healthcare Equity	EUR	25,54	10/05/2018
	USD	14,94	10/05/2018
Euro Stoxx 50	EUR	25,20	10/05/2018
	USD	12,91	10/05/2018
UK All Share	EUR	21,82	10/05/2018
	USD	11,31	10/05/2018
China 60	EUR	10,25	10/05/2018
	USD	5,50	10/05/2018
China 100	EUR	12,51	10/05/2018
	USD	6,81	10/05/2018
China 150	EUR	10,41	10/05/2018
	USD	5,81	10/05/2018

La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.
Sede Legale Via G. B. Cassinis, 21 - 20139 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.89 - E-mail: PEC: helvetia@societaassicvat.it - Capitale Sociale € 47.554.200 i.v. - Num. Iscriz. del Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P.I. 03215010982 - R.E.A. n. 1982763 - Iscritta Albo Imprese di Ass. n. 1.00142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi, n. d'ordine 031 - Società soggetta alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni S.A. Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico Socio - Imp. Autor. all'est. delle ass. sulla Vita con Prov. ISVAP n. 1979 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 238)

BANCASSICURAZIONE

UNIFUNLINKED		
UNIDESU 760011	12,951	14/09/2018
UNIDESU 760012	12,959	14/09/2018
UNIDESU 760013	13,001	14/09/2018
UNIDESU 760015	13,739	14/09/2018
UNIDESU 760018	11,918	14/09/2018
UNIDESU 760020	12,591	14/09/2018
UNIDESU 760022	12,476	14/09/2018
UNIDESU 760025	10,665	14/09/2018
UNIDESU 760021	12,776	14/09/2018
UNIDESU 760023	10,309	14/09/2018
UNIDESU 760026	12,445	14/09/2018
UNIDESU 760029	11,656	14/09/2018
UNIDESU 760028	10,976	14/09/2018
UNIDESU 760014	11,392	14/09/2018
UNIDESU 760017	10,305	14/09/2018
UNIDESU 760019	11,583	14/09/2018
UNIDESU 760125	12,335	14/09/2018
UNIDESU 760139	10,572	14/09/2018
UNIDESU 760140	11,703	14/09/2018
UNIDESU 760147	12,049	14/09/2018
UNIDESU 760149	11,981	14/09/2018
UNIDESU 760150	11,939	14/09/2018
UNIDESU 760156	10,877	14/09/2018
UNIDESU 760157	13,544	14/09/2018
UNIDESU 760159	12,129	14/09/2018
UNIDESU 760169	14,742	14/09/2018
UNIDESU 760170	13,404	14/09/2018
UNIDESU 760171	12,599	14/09/2018
UNIDESU 760179	11,955	14/09/2018
UNIDESU 760183	11,892	14/09/2018
UNIDESU 760185	11,561	14/09/2018
UNIDESU 760186	11,447	14/09/2018
UNIDESU 760187	12,398	14/09/2018
UNIDESU 760192	11,903	14/09/2018
UNIDESU 760193	12,620	14/09/2018
UNIDESU 760201	11,650	14/09/2018
UNIDESU 760202	12,567	14/09/2018
UNIDESU 760203	13,923	14/09/2018
UNIDESU 760205	10,731	14/09/2018
UNIDESU 760206	10,741	14/09/2018
UNIDESU 760210	13,460	14/09/2018
UNIDESU 760216	11,516	14/09/2018
UNIDESU 760229	12,100	14/09/2018
UNIDESU 760235	9,903	14/09/2018
UNIDESU 760233	10,723	14/09/2018
UNIDESU 760253	10,959	14/09/2018

UNIFUNLINKED - FONDI INTERNI

AZZAGLILO CONSERVATIVO	6,647	14/09/2018
AZZAGLILO DINAMICO	6,558	14/09/2018
AZZAGLILO EQUILIBRATO	7,433	14/09/2018
UNIDESU PROGETTO	11,385	14/09/2018
UNIDESU OBBLIGATO	12,482	14/09/2018
UNIDESU ATTIVO	13,302	14/09/2018
UNIDESU VIAGGIO	14,173	14/09/2018
UNIDESU OBBLIGAZIONARIO MISTO	10,573	14/09/2018
AZZAGLILO EURO	9,812	14/09/2018
AZZAGLILO GLOBALE	14,067	14/09/2018
BIANCATO	12,822	14/09/2018
CONSERVATIVE	10,259	14/09/2018
BUND MIX	10,657	14/09/2018
BALANCED	12,258	14/09/2018
GLOBAL EQUITY	16,519	14/09/2018
CONSERVATIVE	10,082	14/09/2018
UNIDESU OBBLIG. HIGH YIELD TERMINE	10,864	14/09/2018
UNIDESU AZ. AREA EURO	13,096	14/09/2018
UNIDESU AZ. INTERNAZIONALE	10,611	14/09/2018
OBBLIGAZIONARIO	10,083	14/09/2018
OBBLIGAZIONARIO	10,571	14/09/2018
HIGH YIELD	9,054	14/09/2018
MEGATREND	9,592	14/09/2018
PIK 25	9,695	14/09/2018
FONDO OPPORTUNITA'	10,086	14/09/2018
FONDO STABILITA' AREA	9,528	14/09/2018
FONDO CRESCITA AMBA	9,901	14/09/2018
PROGETTO STABILITA' CLASSE I	9,928	14/09/2018
PROGETTO STABILITA' CLASSE II	10,000	14/09/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9,997	14/09/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10,000	14/09/2018
PROGETTO CRESCITA CLASSE A	10,012	14/09/2018
PROGETTO CRESCITA CLASSE I	10,000	14/09/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10,000	14/09/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10,000	14/09/2018

FPA SOLUZIONE PREVIDENTE - LINEE

LINEA 1 - FASCIA H	12,181	31/03/2018
LINEA 2	13,682	31/03/2018
LINEA 2 - FASCIA A	13,991	31/03/2018
LINEA 2 - FASCIA B	16,212	31/03/2018
LINEA 3	14,993	31/03/2018
LINEA 3 - FASCIA A	14,331	31/03/2018
LINEA 3 - FASCIA B	15,652	31/03/2018
INDEX LINK (G)		
INDEX EuroGenerali 2014	99,766	14/09/2018
LINEA 1	11,905	31/03/2018
LINEA 1 - FASCIA A	12,395	31/03/2018

CANALI TRADIZIONALI

ATTIVO SPECIFICO		FPA CREVISI 1559 - LINEE				
HELVETIA QUATTRO	99,121	19/09/2018	COMPARTO CRESCITA	15,96	31/03/2018	
HELVETIA THESARIA - EL 04/2013	116,282	19/09/2018	COMPARTO DINAMICA	15,15	31/03/2018	
HELVETIA THESARIA - EL 06/2014	92,210	19/09/2018	COMPARTO GARANZIA	15,07	31/03/2018	
FPA/HELVETIA DOMANI - LINEE				UNIFUNLINKED - FONDI INTERNI		
LINEA GARANTITA'	11,901	31/03/2018	HELVETIA WORLD BOND	10,910	18/09/2018	
LINEA BILANCIATO	13,766	31/03/2018	HELVETIA EUROPEAN BALANCED	23,731	18/09/2018	
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12,677	31/03/2018	HELVETIA WORLD BOND	21,129	18/09/2018	
LINEA AZIONARIO	11,732	31/03/2018	HELVETIA GLOBAL BALANCED	18,630	18/09/2018	
PIP/HELVETIA AEOVA - FONDI INTERNI				HELVETIA GLOBAL EQUITY	18,330	18/09/2018
HELVETIA MULTIMANAGER FLESSIBILE	12,720	18/09/2018	FONDO CONSERVATIVO	9,538	14/09/2018	
HELVETIA MULTIMANAGER BOND	15,100	18/09/2018	FONDO EQUILIBRIATO	9,594	14/09/2018	
INDEX LINKED				FONDO OPPORTUNITA'	10,006	14/09/2018
HELVETIA EUROCRESCITA	93,292	19/09/2018	UNIDANO	9,751	14/09/2018	
www.helvetia.it				PILITALIA	9,811	14/09/2018
				PATNUM DIVERSIFICAZIONE GLOBALE	9,857	14/09/2018

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirigo' - http://www.italiaoggi.it