

**CASS. CIV., SEZ. II., N. 31675 DEL 4/12/2025 – ANCHE I NEGOZI DEVONO
CONCORRERE ALLA SPESA PER LA SOSTITUZIONE DEGLI ASCENSORI.**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE SUPREMA
DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Dott.
FALASCHI Milena - Presidente
Dott. MACCARRONE Tiziana - Consigliere
Dott. PAPA Patrizia - Consigliere
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. AMATO Cristina - Consigliere-Relatore ha
pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 10576/2019 R.G.

proposto da:

CONDOMINIO (Omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato FRAIOLI
STEFANIA;

- ricorrente –

contro

Vi.Re., Ma.An., rappresentati e difesi dall'avvocato PALLESCHI FRANCESCO;

- controricorrenti –

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI ROMA n. 8195/2018,
depositata il 21/12/2018;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/06/2025 dal
Consigliere CRISTINA AMATO;

udite le conclusioni del Pubblico Ministero nella persona del dott. Carmelo Celentano;

udita la discussione orale degli avvocati STEFANIA FRAIOLI, per parte ricorrente, e
FRANCESCO PALLESCHI, per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

Vi.Re. e Ma.An., proprietari di unità immobiliari all'interno del condominio "(Omissis)" (il 'Condominio'), convenivano quest'ultimo in giudizio innanzi al Tribunale di Frosinone impugnando la delibera assembleare del 31.05.2005 limitatamente al punto n. 3 dell'ordine del giorno ove, confermando la precedente deliberazione del 18.03.2005, era stata approvata l'installazione di n. 4 ascensori in sostituzione di quelli già esistenti, e prevista la ripartizione delle spese in applicazione della Tabella C allegata al Regolamento condominiale.

Deducevano i ricorrenti l'illegittimità del criterio di ripartizione delle spese applicato, effettuato in proporzione alla posizione del valore delle rispettive quote proprietarie, ossia con riferimento alla posizione in altezza del piano, così escludendo dal riparto delle spese alcuni condòmini, nella specie i proprietari dei vani scala e dei locali commerciali.

Il Tribunale adito, in accoglimento della domanda, annullava la delibera impugnata limitatamente al punto n. 3, osservando che - per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese - era applicabile al caso di specie, per analogia, il disposto di cui all'art. 1124, comma 1, cod. civ. (vigente *ratione temporis*) previsto per la manutenzione e ricostruzione delle scale, a mente del quale detti costi sono ripartiti 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, mentre nella delibera impugnata i criteri di riparto adottati non tengono conto del fatto che tutti i proprietari dei locali commerciali e dei locali situati nel sottoscala hanno un potenziale utilizzo delle scale come degli ascensori che conducono al terrazzo condominiale.

La pronuncia di prime cure veniva impugnata dal Condominio innanzi alla Corte d'Appello di Roma, che - con la sentenza in epigrafe - rigettava il gravame sostenendo, per quanto ancora di interesse:

il Regolamento condominiale, di natura contrattuale, all'art. 10, lett. d) prevede che per ognuno degli stabili le spese degli ascensori, compreso il consumo dell'energia elettrica e la forza motrice occorrente, e quelle per l'ordinaria e straordinaria manutenzione, debbano essere ripartite tra i condòmini che se ne servono, secondo le disposizioni di cui all'art.

1123 cod. civ. e, più specificamente, in proporzione alla posizione in altezza del piano;

l'art. 10 lett. a) dello stesso regolamento richiama, invece, con riferimento alle spese di manutenzione delle scale comuni con i relativi accessori, illuminazione ed altro, il criterio di ripartizione fra tutti i condòmini che ne usano previsto dall'art. 1124 cod. civ.;

considerando che, in tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. è applicabile per analogia, ricorrendo *identica ratio*, alle spese relative alla

manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, ipotesi che ricorre nel caso di specie; considerando, altresì, che nel regolamento condominiale non si rinviene alcuna convenzione che espressamente esoneri i proprietari dei locali commerciali dalla ripartizione di tali spese, i quali peraltro - come emerso dagli accertamenti peritali espletati

hanno accesso al terrazzo condominiale utilizzando le parti comuni e l'ascensore;

ne consegue che il criterio di ripartizione adottato con la delibera impugnata, che escludeva alcuni condòmini dal riparto delle spese di rifacimento degli ascensori, deve ritenersi erroneo, mentre avrebbe dovuto farsi applicazione del principio generale di cui all'art. 1124 cod. civ. richiamato dall'art. 10 lett. a) del regolamento condominiale, ossia del criterio di ripartizione fra tutti i proprietari a cui gli ascensori servono (per metà in proporzione al valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in proporzione al piano).

La suddetta pronuncia è impugnata per la cassazione dal condominio "(Omissis)". Il ricorso, affidato a quattro motivi, è illustrato da memoria.

Resistono Vi.Re. e Ma.An. con controricorso.

Il Pubblico Ministero si è espresso nel senso dell'accoglimento del primo motivo, con assorbimento dei restanti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo si deduce violazione falsa applicazione degli artt. 1322,1374,1362,1363,1366,1367 e 1369 cod. civ., nonché dell'art. 10 del Regolamento condominiale, in combinato disposto con le allegate tabelle millesimali (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ.). Sostiene il ricorrente che l'approdo interpretativo cui è pervenuta la Corte d'Appello configura una violazione delle regole ermeneutiche in punto di interpretazione delle norme del regolamento condominiale, espressione di autonomia contrattuale, nella parte in cui non tiene in alcun conto la comune intenzione delle parti e omette di valutare il complesso delle previsioni contrattuali (in combinato disposto con le Tabelle allegate al regolamento condominiale), in violazione del principio di conservazione del contratto. Osserva il ricorrente che dal Regolamento condominiale (con particolare riferimento all'art. 10, lett. d) e alla Tabella C allegata al Regolamento, che contiene il prospetto delle ripartizioni in millesimi), risulta che le tabelle millesimali non prevedono quote a carico dei condòmini proprietari dei locali commerciali al piano terra, quanto alle spese di qualsiasi entità e tipologia relative agli ascensori; per i proprietari delle unità immobiliari poste al di sopra del piano terra che, invece, partecipano alle spese degli

ascensori in quanto "se ne servono", il criterio di ripartizione, concretizzato attraverso la rispettiva misura dei millesimi attribuita nelle tabelle in funzione del valore della proprietà e dell'altezza del piano (in parziale deroga all'art. 1223 cod. civ.) non concede possibilità di sottrarsi alle spese dell'ascensore, in quanto non è consentita la rinuncia al suo uso.

Questo assetto di interessi valorizza la concreta possibilità di un uso effettivo e protratto dell'ascensore, connessa all'accesso ai piani (dal primo al settimo) dove sono ubicate le unità immobiliari dei condomini contribuenti, mentre esclude la mera e ipotetica occasione d'uso potenziale riferibile ai proprietari dei locali commerciali e del vano scala. Nessuna ragione aveva il giudicante di secondo cure di travalicare e violare l'autonomia contrattuale, ovvero di ricorrere all'integrazione del regolamento contrattuale condominiale esistente con disposizione codicistica di cui all'art. 1224, ritenendo di dover colmare in via suppletiva una supposta lacuna delle previsioni contrattuali.

Con il secondo motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 cod. civ., dell'art. 68,69 e 72 disp. att. cod. civ., nonché degli artt. 3, 9, 10 e 31 dal Regolamento condominiale, in combinato disposto con le allegate tabelle millesimali, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. L'autonomia negoziale prevista dall'art. 1138, comma 1, cod. civ. consente ai condòmini di disciplinare come ritengono più opportuno il proprio stabile, fatti salvi i limiti proposti dalle norme inderogabili elencate al quarto comma dello stesso articolo. In tesi: nessuna delle citate norme inderogabili è stata elusa o contraddetta dal complesso di norme regolamentari in esame, che vanno a disciplinare un aspetto della ripartizione delle spese condominiali afferente le scale come gli ascensori sul quale la libertà contrattuale è incondizionata a livello normativo, e non può che essere rispettata e preservata dall'autorità giudiziaria.

In via gradata, si deduce omesso esame delle tabelle millesimali "C" espressamente dedicate alle spese per gli ascensori in combinato disposto con l'art. 10 lett. d) del Regolamento (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5) cod. proc. civ.). Esclusa la ricorrenza di una c.d. "doppia conforme" (in assenza di pedissequa adesione del giudice d'appello alla motivazione del primo giudice), a giudizio del ricorrente erra la Corte d'Appello nella parte in cui sostiene che "non si rinviene alcuna convenzione che espressamente esoneri i proprietari dei locali commerciali dalla ripartizione di tali spese", in quanto nella tabella millesimale C - parte integrante del Regolamento contrattuale di condominio (ai sensi dell'art. 31 del medesimo) - le spese per gli ascensori sono ripartite in proporzione all'altezza del piano solo per i proprietari delle unità locali dal piano primo in su, senza nessun contrasto con alcuna norma imperativa, con quota pari a zero per i condòmini proprietari dei locali commerciali e del vano scala; tanto in conformità con il loro interesse, pari appunto a zero, di accedere al terrazzo condominiale (normalmente usato come stenditoio/solarium).

In via ancor più gradata, si deduce violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) cod. proc. civ.). Sostiene il ricorrente che la Corte territoriale sia incorsa nel vizio di ultrapetizione, dovendo ravvisarsi un'implicita pronuncia di revisione delle tabelle millesimali per violazione dell'art. 1118 cod. civ., ciò che è precluso in sede di impugnazione delle delibere assembleari adottate in base alle tabelle medesime, essendo il sindacato del giudice in sede di impugnazione limitato esclusivamente ai profili di legittimità.

I motivi saranno esaminati congiuntamente, in quanto tutti censurano la pronuncia impugnata per avere ritenuto erronea la delibera condominiale che escludeva alcuni condòmini dalla ripartizione delle spese di sostituzione degli ascensori esistenti.

È utile ricordare che l'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con esclusione delle ipotesi richiamate dall'art. 1138, comma 4 cod. civ., tra le quali non rientrano i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e 1124 cod. civ. Con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Più precisamente, la giurisprudenza di questa Corte è consolidata nell'affermare, nella vigenza della disciplina antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 cod. civ., *ratione temporis* applicabile, che a differenza dell'installazione *ex novo* di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 cod. civ., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condòmino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 cod. civ. (Cass. Sez. 2, 4.9.2017, n. 20713; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, 17.2.2005, n. 3264).

Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere espressamente contenuta o nel Regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condòmini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5764 del 24.02.2023; Cass. Sez. 2, 4.8.2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6714 del 19.03.2010; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003).

Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione, di ricostruzione delle scale ex art. 1124 cod. civ. e delle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, 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 (tant'è che, dopo la legge n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3) cod. civ., come messo in rilievo anche dalla Corte d'Appello: p. 6, 3 capoverso) anche relativamente ai condòmini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condòmini ne fruiscono, con conseguente obbligo gravante altresì su detti partecipanti, in assenza di titolo espressamente contrario, 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 (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20888 del 18/07/2023; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 23223 del 27.09.2018; Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14697 del 14/07/2015; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328).

Nel caso che ci occupa, la Corte territoriale ha correttamente rilevato l'assenza della espressa deroga, nel Regolamento condominiale, al criterio legale di ripartizione delle spese di sostituzione degli ascensori già esistenti, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ. (per metà in proporzione al valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in proporzione al piano): sentenza p. 6, 5 capoverso. Non potendo ritenersi deroga espressa al criterio legale il combinato disposto dell'art. 10, lett. d) del Regolamento, unitamente alla Tabella C ad esso allegata. La prima disposizione menzionata, infatti, intanto intende determinare – oltre alle spese di consumo e a quelle ordinarie - il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria dell'ascensore, non già di sostituzione (ricadente, per orientamento consolidato, nell'art. 1124 cod. civ.); in ogni caso il criterio di ripartizione è stabilito "in proporzione alla posizione in altezza del piano" (in parziale deroga all'art. 1123 cod. civ. ivi richiamato), senza perciò escludere del tutto talune unità immobiliari. Ne discende che anche la mancata previsione dei millesimi a carico dei condòmini proprietari dei locali commerciali al piano terra (Tabella C) è riferita alle medesime spese sopra menzionate, non alla sostituzione dell'ascensore. Peraltro, i giudici di merito oltre a considerare che nel Regolamento condominiale non vi è alcuna convenzione che espressamente esoneri i proprietari dei locali commerciali dal partecipare a tali spese, hanno accertato che i proprietari dei medesimi hanno accesso al terrazzo condominiale utilizzando le parti comuni e l'ascensore.

Né all'assenza di espressa deroga contenuta nel Regolamento condominiale poteva sopperire la delibera assembleare del 31.05.2005 (ovvero, precedentemente, la delibera del 18.03.2005), atteso che non risulta in atti essere stata presa all'unanimità (per tutte: Cass. n. 5764 del 2023, cit.; Cass. n. 23223 del 2018, cit).

È perciò evidente l'errore di prospettiva del Condominio ricorrente, il quale si duole nelle sue censure dell'interpretazione delle clausole del Regolamento del Condominio prescelta dalla Corte d'Appello, e contesta che non sia in esse ravvisabile il fondamento dell'obbligo di partecipazione alla spesa di sostituzione dell'ascensore da parte dei proprietari dei locali

commerciali, laddove il fondamento di tale obbligo discende, come visto, direttamente dalla legge, e le clausole regolamentari analizzate, secondo la plausibile interpretazione privilegiata dai giudici del merito, non contengono, al contrario, alcuna convenzione espressa che deroghi alla disciplina codicistica.

Il ricorso, pertanto, non merita accoglimento.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso;

condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore dei controricorrenti, che liquida in Euro. 5.800,00 per compensi, oltre ad Euro. 200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 5 giugno 2025.

Depositato in Cancelleria il 4 dicembre 2025.