

DIRITTI REALI, CONDOMINIO E LOCAZIONI

In assenza di titolo contrario anche i locali commerciali con accesso dalla strada devono concorrere alle spese di manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Gestire il condominio nel diritto vivente: strumenti, casi e prospettive

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, sentenza 4 dicembre 2025, n. 31675. Presidente M. Falaschi – Estensore C. Amato](#)

Massima: “Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione, di ricostruzione delle scale ex articolo 1124 del codice civile 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'articolo 1117 n. 3) del codice civile) 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”.

CASO

Tizio e Caio proprietari di unità immobiliari all'interno del condominio Alfa, convenivano quest'ultimo in giudizio innanzi al Tribunale di Frosinone impugnando una delibera assembleare che, a conferma di una precedente deliberazione, approvava 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.

Tizio e Caio deducevano 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, in accoglimento della domanda, annullava la delibera impugnata, 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, c.c. (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 tenevano 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 Alfa innanzi alla Corte d'Appello di Roma, che rigettava il gravame sulla base delle seguenti motivazioni:

- il regolamento condominiale, di natura contrattuale, prevedeva 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 c.c. e, più specificamente, in proporzione alla posizione in altezza del piano;
- tale clausola regolamentare 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 c.c.;
- in tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1124 c.c. 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;
- nel regolamento condominiale non risultava alcuna convenzione che espressamente esonerasse 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;
- pertanto, il criterio di ripartizione adottato con la delibera impugnata, che escludeva alcuni condòmini dal riparto delle spese di rifacimento degli ascensori, doveva ritenersi erroneo, mentre avrebbe dovuto farsi applicazione del principio generale di cui all'art. 1124 c.c. richiamato dalla clausola 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 veniva impugnata per la cassazione dal condominio Alfa con ricorso, affidato a quattro motivi.

SOLUZIONE

I giudici di Piazza Cavour dopo aver esaminato i quattro motivi hanno rigettato il ricorso proposto da Alfa sulla base del seguente principio di diritto: per la **sostituzione/manutenzione di ascensori già esistenti** opera il criterio dell'art. 1124 c.c. (metà millesimi/valore e metà altezza del piano). L'eventuale deroga è valida solo se espressa in regolamento contrattuale o

deliberata all'unanimità; nel caso, né la clausola regolamentare né la tabella per la ripartizione delle spese integrano una deroga alla sostituzione, e le delibere in questione non erano state assunte all'unanimità.

QUESTIONI

La Suprema Corte ha esaminato congiuntamente tutti i motivi di ricorso 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.

Il caso di specie, dunque, riguarda una ipotesi alquanto comune nell'ambito del contenzioso condominiale, poiché spesso ai "non addetti ai lavori" appare irrazionale obbligare i condòmini del piano terra le cui unità immobiliari -apparentemente- non godono di servizi comuni quali l'ingresso, le scale e gli ascensori, al pagamento delle spese inerenti la manutenzione di tali beni/servizi.

1. Qualificazione giuridica dell'impianto e determinazione dei soggetti tenuti a contribuire alle spese.

Preliminarmente la Suprema Corte, in conformità all'orientamento consolidato, ha ribadito la natura di parte comune dell'ascensore insistente in un condominio, al pari delle scale, in quanto costituisce mezzo indispensabile per l'accesso al tetto/terrazzo del fabbricato.

D'altra parte, la riforma del 2012 ha espressamente annoverato l'ascensore tra i beni comuni ex art. 1117, comma 1, n.3 c.c.

Da tale impostazione discende il logico corollario per cui l'obbligo contributivo grava anche sui proprietari di locali terranei e negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo espressamente contrario, poiché lo stesso trova il proprio fondamento nell'utilità potenziale che anche tali condòmini possono trarre dalla res comune.

Dunque, in assenza di un apposita deroga contenuta in un regolamento di tipo contrattuale ovvero in una delibera assunta all'unanimità dei consensi, anche i condòmini del piano terra proprietari di locali con accesso esclusivamente dalla strada sono chiamati a contribuire ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore sito in condominio.

2. Impedimenti fattuali e principio di utilità potenziale.

È irrilevante, ai fini dell'*an debeatur*, l'argomento fondato su meri impedimenti fattuali (es. detenzione delle chiavi o accesso solo dalla strada), ove non assistito da un idoneo ed espresso titolo contrario (rappresentato, come si è riferito, da un regolamento contrattuale o da una delibera all'unanimità).

Inoltre, nel caso al vaglio della corte di legittimità, è stato accertato che i locali commerciali accedono al terrazzo mediante parti comuni e ascensore, sussistendo, dunque, un *quid pluris* rispetto alla semplice utilità potenziale.

3. Regolamento condominiale e tabella ripartizione spese ascensore: ambito oggettivo e suoi limiti.

Le previsioni regolamentari invocate dal condominio Alfa, ricorrente in cassazione, attengono a consumi e all'ordinaria e straordinaria manutenzione, non incidono sulla sostituzione dell'impianto, che, per giurisprudenza consolidata, ricade nell'ambito applicativo dell'art. 1124 c.c.[\[1\]](#)

In ogni caso, il criterio *"in proporzione all'altezza del piano"* non può escludere integralmente intere unità in assenza dei suddetti presupposti che giustificerebbero una deroga in tal senso.

4. Osservazioni finali.

La decisione della Suprema Corte chiarisce, in continuità con l'indirizzo giurisprudenziale consolidato, che l'assetto legale di riparto per la sostituzione/ricostruzione degli ascensori esistenti non può essere aggirato con tabelle che azzerano la contribuzione di specifiche unità in base all'uso concreto: l'utilità è presunta *ex lege* e trova modulazione nel meccanismo bifasico dell'art. 1124 c.c.

In altri termini, l'esonero richiede un titolo -contrario- espresso, ad esempio contenuto in un regolamento condominiale di tipo contrattuale, o l'unanimità assembleare insussistente nel caso posto al vaglio della cassazione.

Per la sostituzione di ascensori esistenti, il riparto ex art. 1124 c.c. si impone su tutti i proprietari cui l'impianto serve e i locali commerciali al piano terra non possono dirsi esonerati per la mera inesistenza di un uso attuale o per impedimenti fattuali.

In conclusione per i giudici di Piazza Cavour risulta *"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"*.

[\[1\]](#) Tra le più recenti si veda Cassazione civile, sez. II, ordinanza n. 20888/2023; Cassazione civile, se. 6 2, ordinanza n. 23223/2018.



Master di specializzazione

Gestire il condominio nel diritto vivente: strumenti, casi e prospettive

[Scopri di più](#)