***Il regolamento condominiale può derogare i criteri legali di ripartizione delle spese***

**Cassazione civile, Sezione 2, sentenza 23.12.2011, n. 28679**

Una disputa intorno alla spese per interventi di manutenzione dell’ascensore in condomino offre l’occasione alla Suprema Corte di tornare ad affrontare il tema della corretta interpretazione dei criteri legali di ripartizione delle spese condominiali di cui all’art. 1123 c.c. e della possibilità di derogare ad essi.

Come più volte affermato dagli stessi giudici di legittimità, 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 (Cass. civ. 25.4.2004, n. 5975).

È legittima quindi, 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 dettato dall’art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’impianto dell’ascensore siano a carico anche dell’unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. civ. 20.3.2006, n. 6158).

Pertanto, con riguardo alle cose comuni destinate a servire i condomini di un edificio in misura 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.

Nel caso di specie, il regolamento condominiale conteneva una disposizione espressa che, in deroga al regime codicistico di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c., disciplinava le spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni “*qualunque sia la loro destinazione e specie*”, ripartendole tra tutti i condomini “*in ragione dei millesimi di proprietà*”.

In applicazione dei principi anzidetti, la Suprema Corte ha ritenuto corretta la decisione di merito che, in applicazione del regolamento di condominio e derogando alla disciplina codicistica, ha confermato l’obbligo di tutti i condomini di contribuire alle spese di manutenzione straordinaria per il ripristino degli ascensori, compreso il proprietario dei negozi posti al pian terreno dell’edificio condominiale.