

Spese straordinarie per l'ascensore: spettano anche ai condominiani- proprietari di negozi commerciali situati al piano terreno

(09/01/2012)

Cass. Sez. II Civ. - Sent. del 23/12/2011, n. 28679

Svolgimento del processo

G.P. conveniva in giudizio il Condominio (...), sito in Mantova, al fine di sentir dichiarare nulla o annullabile, perché contraria alla legge e al regolamento condominiale, la deliberazione relativa al riparto delle spese relative alla manutenzione dell'ascensore adottata dall'assemblea condominiale del 19/4/1999. **L'attore - proprietario dei negozi posti al piano terreno dell'edificio condominiale** in ragione di 252,99 millesimi esprimeva : che l'assemblea aveva in data 19/4/1999 deliberato di dare corso alle opere necessarie per il ripristino degli ascensori, qualificando gli interventi come di manutenzione straordinaria delle cose comuni e stabilendo la ripartizione delle spese in ragione delle quote millesimali di proprietà; che **tale delibera era illegittima perché in contrasto con le previsioni di cui agli articoli 1123 e 1124 c . c . , nonché della clausola 37 ("ascensori") del regolamento condominiale.**

Il condominio convenuto, costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda assumendo che le spese di manutenzione avevano natura straordinaria in quanto dirette a rimuovere una eccezionale situazione di inagibilità dell'impianto e, come tali, erano disciplinate dall'articolo 39 del regolamento condominiale intitolato "Manutenzione straordinaria delle cose comuni che ne prevedeva la ripartizione tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà. Con sentenza in data 20 giugno 2001 l'adito tribunale di Mantova, ritenuta la natura straordinaria delle opere con la conseguente applicazione dell' articolo 39 del regolamento condominiale, rigettava la domanda.

Avverso la detta sentenza il G. P. proponeva appello, al quale

resisteva il condominio. Con sentenza in data 17 settembre 2004 la

corte d'appello di Brescia rigettava il gravame osservando che il regolamento condominiale, al punto 37, in deroga al regime codicistico di cui agli articoli 1123 e 1124 C.c., come consentito in materia (articolo 1138, ultimo comma c.c.), disciplinava specificamente le "spese dell' ascensore" ripartendole secondo l'uso, mentre l'articolo 39 disciplinava le "spese straordinarie in genere relative alle cose comuni, ripartendole in ragione dei millesimi di proprietà; che la questione di diritto da risolvere era quella di individuare la disciplina da applicare in relazione agli interventi di manutenzione sugli ascensori; che l'articolo 37 del regolamento di condominio si riferiva alle "spese di esercizio" ed a quelle di "manutenzione ordinaria" degli ascensori, rimanendo escluse le spese straordinarie dell'impianto le quali erano disciplinate dall'articolo 39 applicabile testualmente a "tutte quelle spese di manutenzione straordinaria delle cose di proprietà comune, qualunque sia la loro denominazione e specie" ; che, pertanto, occorreva accertare la natura ordinaria o straordinaria delle opere e degli interventi che avevano dato origine alle spese in questione: che dagli elementi emersi in corso di causa quali l'entità del costo dei lavori (circa 60 milioni) e la circostanza che essi inerivano alla struttura ed alla funzionalità dell'impianto non poteva dubitarsi che le opere rientrassero nell'ambito degli interventi straordinari, quelli cioè comportanti, senza il carattere della periodicità, la rinnovazione e la sostituzione di importanti parti strutturali dell' impianto; che nel caso in esame andava quindi applicata la clausola 39 del regolamento con obbligo conseguente per l'amministratore di ripartire le spese tra tutti i condomini in proporzione del valore millesimale delle singole proprietà. La cassazione della sentenza della corte d'appello di Brescia è stata chiesta da G.P. con ricorso affidato a tre motivi illustrati da memoria. Ha resistito con controricorso il condominio (...).

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso G.P. denuncia vizi di motivazione

deducendo che la corte di appello, con argomentazione categorica ed apodittica oltre che erronea, ha affermato la natura straordinaria interventi degli ascensori che hanno dato origine alle spese in questione. Il costo degli interventi ed il fatto che gli stessi si riferiscano alla struttura ed alla funzionalità dell' impianto, non rappresentava criteri invocabili per l'accertamento della natura ordinaria o straordinaria di determinati interventi.

L'ordinaria manutenzione differisce dalla straordinaria manutenzione in ragione della prevedibilità o normalità o meno nel tempo dei lavori nel senso di periodica. Per ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che si ripetono normalmente e che è necessario effettuare periodicamente ai fini della conservazione e del buon andamento del bene. Per straordinaria manutenzione si intendono quegli interventi aventi carattere di eccezionalità resi necessari a seguito di eventi imprevisti quali quelli determinati da caso fortuito e forza maggiore. Nessuna valutazione al riguardo appare nella sentenza impugnata contenente una mera elencazione degli interventi effettuati con conclusione categorica, erronea ed illogica. La corte di appello non ha neanche colto che gli interventi si riferivano a ben quattro ascensori. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione degli articoli 1123, secondo comma, e 1124 c.c. deducendo che la questione oggetto di esame va valutata alla luce delle disposizioni di cui ai citati articoli che non possono dirsi derogate dal regolamento condominiale come erroneamente ritenuto dalla corte di appello.

L'articolo 1123 C.c., che regola la ripartizione tra i condomini delle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, al primo comma prevede la partecipazione dei condomini alle spese di conservazione in misura proporzionale alla proprietà di ciascuno e, al secondo comma, dispone che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso identico che ciascuno può farne. Il principio è contenuto nell'articolo 1124 c.c. E' erronea l'affermazione della corte d'appello secondo cui l'articolo 37 del regolamento condominiale è derogativo del regime codicistico dettato dagli articoli 1123 e 1124 c.c. L'articolo

37 relativo agli ascensori è in sintonia con i citati articoli del c.c. Anche l'articolo 39 del regolamento che prevede il concorso dei condomini alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni in ragione dei millesimi di proprietà non è in contrasto con le norme del c.c. attesa la sua generica formulazione ed il richiamo indistinto all'articolo 1123 c.c.

Con il terzo motivo il ricorrente denuncia vizi di motivazione deducendo che la corte di appello ha omesso ogni motivazione sulla tesi che aveva costituito motivo di impugnazione con la quale era stato sostenuto che l'articolo 39 del regolamento condominiale prevede genericamente il concorso dei condomini alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni e non può dirsi derogativo degli articoli 1123 e 1124 c.c. Anche volendo riferire le spese in questione ad interventi di straordinaria manutenzione, pur tuttavia la ripartizione delle spese deve essere effettuata secondo il criterio di cui al secondo comma dell'articolo 1123 c.c. e all'articolo 1124 c.c., norme che riguardano spese relativa ad ordinaria e straordinaria manutenzione e che non sono state derogate dal generico articolo 39 del regolamento condominiale non contenente una volontà derogativa del c.c.

La Corte rileva l'infondatezza delle dette censure che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente nesso logico- giuridico che le lega riguardando tutte quale più, quale meno, e sia pur sotto profili ed aspetti diversi la motivazione della sentenza impugnata; le stesse questioni o problematiche connesse e riguardanti la portata e l'interpretazione degli articoli 37 e 39 del regolamento condominiale; l'ambito di applicazione degli articoli 1123 e 1124 c.c.; la derogabilità o meno di dette norme codicistiche , l'accertamento della natura ordinaria o straordinaria degli interventi aventi ad oggetto gli ascensori condominiali e che hanno dato origine alle spese la cui ripartizione è contestata tra le parti.

Occorre premettere che, come è noto e più volte affermato da questa Corte, **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 la conseguenza che deve ritenersi legittima una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale (sentenza 25/3/2004 n. 5975). Quindi, 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 dettato dall' art. 1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto dell'ascensore (o ricorrendo la stessa ratio: sentenza 25/3/1999 n. 2833) siano a carico anche delle 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 (sentenza 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. 1223 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.

Va aggiunto che, anche pacifico il principio giurisprudenziale secondo cui l'interpretazione del regolamento contrattuale del condominio è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici.

Tanto premesso va rilevato che, come sopra riportato ne la parte narrativa che precede, la corte di appello ha prima esaminato ed interpretato le norme dettate dagli articoli 37 e 39 del regolamento condominiale in questione pervenendo alla conclusione dell'applicabilità della prima norma alle spese di esercizio e alle spese di manutenzione ordinaria degli ascensori e dell' applicabilità della

seconda norma alle spese di manutenzione straordinaria delle cose di proprietà ivi compresi gli ascensori. Il giudice di secondo grado ha quindi proceduto all'accertamento della natura ordinaria o straordinaria degli interventi agli ascensori descrivendo nel dettaglio tali interventi quali emersi alla luce delle risultanze istruttorie.

All'esito della valutazione delle opere eseguite la corte di merito ha affermato che i detti interventi rientravano tra quelli straordinari non aventi il carattere della periodicità.

Il giudice di appello è giunto alle dette conclusioni attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici, nel pieno rispetto dei menzionati principi giurisprudenziali facendo espresso richiamo al contenuto dell'articolo 37 del regolamento che fa riferimento alla ripartizione delle spese di esercizio e per la manutenzione ordinaria degli ascensori da ripartire secondo l'uso con esclusione dei negozi - e dell' articolo 39 relativo alle spese di manutenzione straordinaria

delle cose comuni - "qualunque sia la loro destinazione e specie" - da attribuire a tutti i condomini "in ragione dei millesimi di proprietà" e da applicare logicamente "a contrario" anche agli ascensori riguardando la disciplina dettata dall'articolo 37 solo alle spese per manutenzione ordinaria degli ascensori.

Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell' impugnata decisione è ineccepibile, in quanto coerente e razionale, ed il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell'interpretazione delle citate norme regolamentari è fondato su un'indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione, adeguata e immune dai vizi denunciati. Il giudice di secondo grado ha quindi svolto coerentemente il compito interpretativo affidatogli indicando minuziosamente le ragioni che gli hanno consentito di pervenire alle riportate conclusioni. Le argomentazioni al riguardo svolte nell'impugnata decisione sono esaurienti, logicamente connesse tra di loro e tali da consentire il controllo del processo intellettuale che ha condotto alla indicata conclusione.

Il giudice di appello ha quindi dato conto delle proprie valutazioni esponendo le ragioni del suo convincimento: alle dette valutazioni il ricorrente contrappone le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità. Nella sentenza impugnata sono evidenziati i punti salienti della decisione e risulta chiaramente individuabile la "ratio decidendi" adottata.

A fronte delle coerenti argomentazioni poste a base della conclusione cui è pervenuto il giudice di appello, è evidente che le censure in proposito mosse dal ricorrente devono ritenersi rivolte non alla base del convincimento del giudice, ma inammissibilmente, al convincimento stesso e, cioè, all'interpretazione delle norme del regolamento in questione; il G. contrappone all'interpretazione ritenuta dalla corte di merito la propria interpretazione investendo essenzialmente il "risultato" interpretativo raggiunto, il che è inammissibile in questa sede.

Parimenti corretta ed adeguata è la motivazione della parte della sentenza impugnata concernente la riconosciuta natura straordinaria delle opere e degli interventi in questione nel dettaglio descritti in quanto relativi "alla struttura ed alla funzionalità" degli ascensori, non periodici e resi necessari oltre che "per la rinnovazione e la sostituzione di importanti parti strutturali dell'impianto", anche perché con riferimento al detto impianto "l'autorità di controllo ne aveva imposto il fermo nei due mesi precedenti per carenza di conformità tecnica del medesimo alle norme di legge" (pagina 7 della sentenza impugnata).

Al riguardo è appena il caso di rilevare che **gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono non al solo uso e godimento, ma all'aspetto funzionale dello stesso ed alla sua utile "conservazione" nella sua unità strutturale, ossia**

all'impianto come tale: le relative spese, quindi, vanno inserite tra quelle concernenti la manutenzione straordinaria non potendo rientrare tra quelle connesse al mero "esercizio" e alla "manutenzione ordinaria".

La motivazione sul punto, sia pur sintetica, è pertanto congrua e completa con puntuale richiamo delle risultanze processuali: è chiaro il fondamento della decisione impugnata che è il frutto essenzialmente di un insindacabile accertamento di merito che si sottrae al controllo di legittimità in quanto sonetto da esatti criteri normativi ed adeguatamente motivato. Dalla motivazione della sentenza impugnata risulta palese che la corte di merito, nel porre in evidenza gli elementi probatori favorevoli alle tesi del condominio, ha implicitamente espresso una valutazione negativa delle contrapposte tesi del P.

Ne consegue in definitiva che la motivazione della sentenza impugnata non è affetta dai numerosi vizi denunciati nel primo e nel terzo motivo di ricorso; che sono insussistenti le violazioni di legge denunciate nel secondo motivo.

Il ricorso va pertanto rigettato con la conseguente condanna del soccombente ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in complessivi euro 200,00, oltre euro 2.000,00 a titolo di onorari, oltre spese generali e accessori come per legge.

CondominioWeb.com