

Articolo 1124

Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

“Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.¹

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune”.

SENTENZE

- Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. D'altra parte l'applicazione dei criteri di cui all'art. 1124 cod. civ., tenendo conto dell'altezza del piano, rappresenta un correttivo all'integrale applicazione dell'art. 1123 cod. civ. ed è diretto a tutelare proprio i proprietari dei piani inferiori in funzione della diversa utilizzazione (Cassazione Civile, 05-12-2012, n. 21886).
- In tema di condominio, le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto o al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (Cassazione 27-05-2011 n. 11831).
- L'area di proiezione delle scale sulle verticali, in alto ed in basso, deve presumersi comune (Cassazione 26-02-2008 n. 5037).
- In tema di condominio è da escludere la configurabilità di un condominio parziale con riferimento alla parte finale di un corridoio che si diparte dal pianerottolo di arrivo delle scale, ove tale parte non sia dotata di autonomia rispetto alla parte anteriore del corridoio quantomeno come volume di spazio e di aria, nonché dal punto di vista estetico, per cui non si può affermare che essa sia suscettibile di godimento esclusivo da parte dei soli proprietari degli appartamenti che su tale parte di corridoio si aprono, beneficiando del volume degli spazi, dell'aria, dell'estetica dell'ultimo tratto del corridoio anche i proprietari degli appartamenti che si aprono sul primo tratto di esso (Cassazione 10-10-2007 n. 21246).
- Le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio.(Nella fattispecie, la S.C. ha confermato la sentenza d'appello che aveva ritenuto nullo l'accordo avente ad oggetto la cessione del diritto reale d'uso del pianerottolo del quarto piano di un edificio e della sovrastante scala a

¹

Comma modificato

chiocciola, in quanto privo del necessario consenso di tutti i condomini ed in particolare di quello dei proprietari dei negozi siti al piano terreno e con accesso alla strada) (Cass. civ. Sez. II, 10-7-2007 n. 15444).

- La ripartizione delle spese per la pulizia delle scale va effettuata solo in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica dell'art. 1124 c.c. "La ripartizione delle spese per la pulizia delle scale secondo quanto previsto dall'art. 1124 cod. civ., poi, è conforme alla *ratio* di tale disposizione, la quale va individuata nel fatto che, a parità di uso, i proprietari dei piani alti logorano di più le scale rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui contribuiscono in misura maggiore alla spese di ricostruzione e manutenzione. Ugualmente, a parità di uso, i proprietari di piani più alti sporcano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui devono contribuire in misura maggiore alle spese di pulizia (Cass., sez. II, n. 432 del 12-01-2007).
- In tema di condominio d'edifici, la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri condizionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "*ratio*", alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani). Pertanto anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune – secondo la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., n. 3, in mancanza di titolo contrario – fra tutti i condomini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 c.c.) e la ripartizione delle spese relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 c.c. e dall'art. 1123 c.c. che costituisce una specifica applicazione mentre se il contributo finanziario apportato dai condomini nella costruzione dell'impianto, è d'entità maggiore rispetto alla quota di comproprietà, può dare luogo soltanto ad un diritto di credito del singolo condomino verso il condominio (Cass. civ. Sez. II, 17/02/2005, n. 3264).
- 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 all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo) (Cassazione Civile, sezione II, Sentenza 25/03/2004 n. 5975).
- In tema di condominio di edifici la regola posta all'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "*ratio*", alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi invece, d'installazione "*ex novo*" dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (Cass. civile sez II 25/03/2004 n. 5975).
- In assenza di prova circa l'esistenza di un regolamento contrattuale o convenzionale che stabilisca criteri derogatori, deve applicarsi il criterio legale secondo cui anche i proprietari di unità immobiliari poste al piano terra che non usufruiscono dell'ascensore, essendo comunque comproprietari dell'impianto comune, sono tenuti a contribuire alle spese di

manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelle di ricostruzione, mentre gli stessi sono esonerati ex art. 1123, secondo comma, c.c., dal contribuire alle spese di esercizio e di pulizia di tale impianto" (Trib. civ. Genova, sez. III, 2 maggio 2003, n. 1512).

- L'Assemblea dei condomini ha la facoltà di decidere in ordine alle spese ed alle modalità di riparto, deliberando l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, ma le è esclusa la possibilità di imporre al singolo condomino l'obbligo di pulire le scale in un dato momento, o di provvedervi attraverso un proprio pulitore. Nel caso l'Assemblea assuma una simile delibera, questa sarebbe radicalmente nulla, avendo i condomini statuito oltre le proprie competenze, violando i diritti del singolo condomino sui quali la legge non consente ad essa di incidere (Cass. Civile n. 16485 del 22.11.2002).
- Alle spese per la pulizia delle scale i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di proprietà, ma in relazione all'uso che ciascuno di essi può fare della parte comune, secondo il criterio fissato dal comma 2 dell'articolo 1123 del c.c., con la conseguenza che l'assemblea può legittimamente ripartire la spesa in questione, in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 del c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del c.c., trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 971/01).
- La disposizione dell'articolo 1124 del c.c., costituente per le scale un'applicazione particolare della regola generale posta dal primo comma dell'articolo 1123 del c.c. per le parti comuni dell'edificio, riguarda le spese per la conservazione della cosa comune, vale a dire le spese necessarie per preservare l'integrità e mantenere il valore capitale, onde non può riguardare le spese per la pulizia e l'illuminazione della cosa stessa, che non rappresentano spese necessarie alla conservazione, sibbene spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose in proprietà e, correlativamente, delle cose di proprietà individuale, giacché pulizia e illuminazione rappresentano servizi che, istituiti dai condomini al fine di migliorare il godimento delle parti comuni, determinano al contempo un miglioramento anche nell'uso delle porzioni dell'edificio di proprietà individuale (Cass. civ. sent. 483/01).
- Nel condominio di edifici i criteri di ripartizione delle spese di illuminazione e pulizia delle scale oltre che di quelle concernenti l'esercizio e la manutenzione dell'ascensore, previsti dagli articoli 1123, 1124 e 1125 del c.c., sono suscettibili di deroga con atto negoziale e, quindi, anche con il regolamento condominiale di natura convenzionale e, di conseguenza, vincolante nei confronti di tutti i partecipanti (Cass. civ. sent. 8877/00).
- La valutazione della legittimità dell'uso della cosa comune, da parte di ciascun partecipante, va verificata, dal giudice del merito, in base al confronto tra uso diverso e destinazione possibile della cosa, quale stabilita, anche per implicito, dai condomini (Cass. civ. sent. 8886/00).
- La presunzione di proprietà condominiale delle scale non viene superata dal mero fatto per cui il regolamento condominiale, tra varie scale esistenti per l'accesso al lastrico di copertura, ne privilegia una, espressamente indicandola come normale via di accesso ad esso (Cass. civ., sez. II, 26 novembre 1999, n. 13200).
- In tema di condominio di edifici la presunzione di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. (nella specie: pianerottolo) può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass. civ., sez. II, 12 novembre 1998, n. 11405).
- Poiché ai sensi dell'art. 1117 c.c. n. 1 le scale, con gli annessi pianerottoli, essenziali alla funzionalità del fabbricato, sono presuntivamente di proprietà condominiale, pur se alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà, per dimostrarne l'appartenenza esclusiva al titolare di queste, è necessario un titolo contrario, contenuto non già nella compravendita delle singole unità immobiliari, bensì nell'atto costitutivo del condominio (Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1998, n. 1498).

- In un edificio in condominio, le scale - oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo - comprendono l'intera relativa cassa, di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse. Ne consegue che, anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche tale ultima funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola posta dall'art. 1124, primo comma c.c., salvo che (diversamente che nella specie pervenuta al giudizio della Suprema Corte) oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e quest'ultimo in tutto o parte delimitanti), poiché in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, secondo comma e 1124, primo comma, c.c. (Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1997, n. 3968).
- Nella ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al suo appartamento, la parte di area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire, con esse, una entità unica ed inseparabile (così da rendere non predicabile la ipotesi che il dante causa del detto condomino, nell'alienare la proprietà delle scale, abbia potuto escludere dalla vendita la superficie sottostante), postulando il concetto di incorporazione, al pari di quello di accessione, una unione fisica e materiale del manufatto rispetto suolo (o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto), ciò che non è lecito affermare con riguardo ad una superficie (libera) sormontata da una rampa di scale (Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1997, n. 8717).
- In un edificio in condominio, le scale – oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., se il contrario non risulta dal titolo – comprendono l'intera relativa «cassa», di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse. Ne consegue che, anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche tale ultima funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola posta dall'art. 1124, primo comma, c.c., salvo che (diversamente che nella specie pervenuta al giudizio della S.C.) oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e quest'ultimo in tutto o parte delimitanti), poiché in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, secondo comma, e 1124, primo comma, c.c. (Cass. civ.. sez. II, 7 maggio 1997, n. 3968).
- La circostanza che la scala comune di un edificio condominiale sia utilizzata da uno dei condomini anche per accedere, tramite l'appartamento di sua proprietà sito nello stabile condominiale, ad una sua diversa proprietà sita in un edificio autonomo (e dotato di una propria scala), adiacente a quello in condominio e di più recente costruzione, non vale a far operare per detta scala, anche con riferimento a quest'ultima proprietà, la presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., il cui presupposto è la permanente ed oggettiva destinazione di determinate cose o parti al servizio e godimento collettivo, cioè di tutti i condomini (salva l'eventuale rilevanza che sotto altri profili possa avere tale situazione di assoggettamento del bene al servizio anche dell'immobile estraneo al condominio). Ne consegue che il proprietario del bene immobile estraneo al condominio non può essere

chiamato, in tale veste, a partecipare alle spese di riparazione o ricostruzione delle scale condominiali (Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1997, n. 3968).

- Il diritto di ciascun partecipante di usare la cosa comune, anche più intensamente degli altri, non si estende fino al punto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La chiusura di una porzione di pianerottolo comune con una parte accessibile ad un solo condomino muta, invece, il comune possesso della porzione in possesso esclusivo del condomino e comporta un'estensione del suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini (Corte app. civ. Milano, sez. I, 22 luglio 1997, n. 2520).
- In tema di ripartizione di oneri condominiali, le spese per l'illuminazione e la pulizia delle scale non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (artt. 1123, comma primo e 1124, comma primo, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma secondo, c.c. (Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1996, n. 8657).
- A norma dell'art. 1117, n. 1, c.c., le scale di un edificio condominiale, anche se più di una e poste concretamente al servizio di parti diverse dell'edificio stesso, vanno sempre considerate, in assenza di un contrario titolo negoziale, di proprietà comune di tutti i condomini, senza che a ciò sia di ostacolo il disposto dell'art. 1123, ultimo comma, c.c., il quale, proprio sul presupposto di tale comunione, disciplina soltanto la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento di esse, ispirandosi al criterio della utilità che ciascun condomino o gruppo di condomini ne trae (Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1996, n. 1357).
- La norma di cui all'art. 1117 c.c., che include le scale tra le cose che si presumono comuni, ove non risulti espressamente dal titolo, non è limitata all'ipotesi di edifici divisi per piano, ma è applicabile, per analogia, anche quando si tratti di edifici limitrofi appartenenti a proprietari diversi, persino se aventi caratteristiche di edifici autonomi, sempre che le cose di cui si controverte, pur insistenti sull'area di uno solo di essi (o a cavallo del confine), risultino destinate oggettivamente e stabilmente alla conservazione o all'uso di entrambi gli edifici medesimi (Cass. civ., sez. II, 1 marzo 1995, n. 2324).
- L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite) (Cass. civ., sez. II, 1 aprile 1995, n. 3840).
- L'atto costitutivo del condominio può senz'altro sottrarre al regime della condominialità, di cui all'art. 1117 c.c., i pianerottoli di accesso dalle scale ai singoli appartamenti e riservarli, in tutto o in parte, al dominio personale esclusivo dei proprietari di questi (Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1994, n. 1776).
- 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, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da

tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti sui al piano terra (Trib. civ. Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859).

- Nel caso in cui i condomini siano gravati, in base ad un atto pubblico di acquisto, dalla servitù passiva di installazione di un ascensore a favore di una singola porzione immobiliare, non occorre una nuova manifestazione di volontà in sede di assemblea condominiale per autorizzare tale installazione e la realizzazione delle relative opere (Pret. civ. Roma, sez. IV, 28 giugno 1994, n. 4191).
- È nulla la delibera - adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino (Corte app. civ. Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994, n. 3074).
- Il pregiudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto (Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4152).
- In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, riguarda le spese relative alla conservazione della cosa comune che si rendono necessarie a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attengono a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza. La disposizione non riguarda, pertanto, le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1993, n. 2018).
- In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, riguarda le spese relative alla conservazione della cosa comune e che si rendono necessarie a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attengono a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza. La disposizione non riguarda, pertanto, le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 2018/1993).
- L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima. Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di

accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1781).

- La servitù di accesso ai locali macchina degli ascensori attraverso il seminterrato di proprietà di un condomino, comprende il diritto del condominio, e per esso dell'amministratore, ad avere copia delle chiavi di accesso a detto locale (Trib. civ. Napoli, sez. III, 30 ottobre 1993, n. 10600).
- L'installazione dell'ascensore, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (Pret. civ. Taranto, ord. 5 ottobre 1993).
- I criteri di ripartizione delle spese stabiliti dal regolamento contrattuale non possono essere modificati dall'assemblea condominiale *per facta concludentia*, essendo invece necessario il consenso di tutti i condomini. (Fattispecie in tema di ripartizione delle spese di pulizia e di manutenzione delle scale) (Corte app. civ. Milano, sez. I, 6 aprile 1993, n. 606).
- La proprietà condominiale di tutto il volume lasciato libero dalle scale (vano scala) e delimitato da queste non sembra rientrare tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., onde non pare al riguardo invocabile la relativa presunzione, al pari di qualsiasi opera che si trova eretta su parti comuni (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 8 giugno 1992).
- È da ritenersi inefficace e non produttivo di alcuna conseguenza giuridica in capo al condominio un contratto decennale di manutenzione degli ascensori stipulato dall'amministratore condominiale senza la preventiva delibera dell'assemblea, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione (Pret. civ. Bologna, 28 novembre 1992, n. 948).
- Nel caso in cui un condomino, munendo di ringhiera la scala ed il pianerottolo di accesso al vano di sua proprietà, abbia trasformato il pianerottolo in terrazzino, si è in presenza di un'utilizzazione della cosa comune ovvero della costituzione di un peso a favore della proprietà esclusiva del condominio sulla proprietà comune e non a carico di quella esclusiva di altro condomino, con la conseguenza che non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondo altrui (art. 907 c.c.), bensì quelle in tema di condominio che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione e di tutelare la stabilità ed il decoro architettonico dell'immobile e di non ledere i diritti degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 1992, n. 12833).
- La controversia instaurata da un condomino che chiede la rimozione di un cancello posto da altro condomino, con l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a chiusura del pianerottolo dell'ultimo piano della scala comune dell'edificio, dopo avere dotato di chiavi tutti gli altri condomini, appartiene, anche quando sia stato chiesto l'accertamento incidentale della nullità della delibera assembleare di autorizzazione, alla competenza del giudice conciliatore perché, non essendovi contestazione sull'esistenza del diritto, è relativa alle modalità di godimento della cosa comune (Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1992, n. 5979).
- La disciplina in materia di distanze non opera per quegli impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento e che riflettono l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini. Inoltre, l'art. 3 comma 2 L. n. 13 del 1989, nel porre l'obbligo dell'osservanza delle distanze di cui all'art. 907 c.c. per la sola ipotesi in cui "tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o uso comune" implicitamente riconosce che tali distanze, se eventualmente applicabili, non debbano comunque essere osservate con riferimento alle unità immobiliari comprese nel medesimo edificio condominiale (Pret. civ. Catania, ord. 20 marzo 1992).
- L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano

l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale (Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849).

- È da ritenersi lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta di ingresso alla singola unità immobiliare; mentre non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentano di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (Trib. civ. Milano, 6 aprile 1992).
- È illegittima la delibera di un'assemblea condominiale che decida a maggioranza di applicare una quota suppletiva del 60% relativamente alla voce pulizia scale nei confronti di un condomino proprietario di un ufficio professionale privato (Trib. civ. Genova, sez. III, 8 maggio 1992, n. 1548).
- L'uso esclusivo di una scala in campo condominiale non significa proprietà della stessa e meno ancora la proprietà del sottoscala, con tutte le conseguenze di legge (Trib. civ. Milano, 7 novembre 1991).
- L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condominio, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13 (Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008).
- Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile (Trib. civ. Milano, 19 settembre 1991).
- Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune) (Trib. civ. Milano, 9 settembre 1991).
- Non sussiste alcun concreto interesse ad impugnare una deliberazione dell'assemblea condominiale che si limiti a disporre l'installazione di un ascensore rinviando ad una successiva riunione l'approvazione della spesa e la relativa ripartizione, non potendo affatto escludersi che l'assemblea non approvi la spesa e non potendo in ogni caso prefigurarsi quale potrebbe essere l'effettivo contenuto di una futura deliberazione sulla materia (Trib. civ. Milano, 18 aprile 1991).
- Quando l'installazione di un ascensore consiste in un uso più intenso della cosa comune, senza alterazione della sua destinazione e senza sottrazione agli altri condomini del pari uso della cosa, si ha uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e non innovazione ex art. 1120 (Trib. civ. Foggia, 29 giugno 1991).
- L'installazione di ascensore nella tromba delle scale, pur comportando la riduzione o il venire meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nel modo originario, non contrasta con la norma dell'art. 1120 comma 2 c.c., in quanto, pur se resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso e di contenuto migliore, anche alla luce della L. n. 13 del 1989, mentre la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto. Pertanto non sussiste una vera alterazione della destinazione, né si compromette la facoltà di godimento della cosa comune da parte di tutti i condomini (Pret. civ. Catania, ord. 14 maggio 1991).
- Costituisce innovazione vietata ex art. 1120, secondo comma, c.c., L'installazione di un impianto di ascensore che, rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle

prescrizioni tecniche sia della legge nazionale che di quella regionale, comporti una riduzione del piano di calpestio dei vari piani (Trib. civ. Milano, 23 settembre 1991).

- Ciascun condomino può procedere alla installazione, a proprie cure e spese, di un impianto di ascensore, salva la facoltà degli altri condomini di chiedere la partecipazione all'uso previa corresponsione della quota di spesa, e sempreché non venga alterata la destinazione della cosa comune e non venga impedito agli altri condomini di farne parimenti uso (Pret. civ. Messina, ord. 7 dicembre 1991).
- L'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale in quanto l'ascensore va considerato alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini (Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n.13008).
- La nullità di una delibera assembleare che abbia disposto l'installazione di un ascensore in uno stabile condominiale non impedisce che tale installazione possa essere realizzata autonomamente da uno o più singoli condomini (Trib. civ. Napoli, 1 ottobre 1991).
- L'autorizzazione di un'assemblea con voto di maggioranza a chiudere un sottoscala non può essere considerata altro che una precarietà e non può avere effetto traslativo (Trib. civ. Milano, 7 novembre 1991).
- La manifestazione assembleare di parere favorevole, espresso in via generica, non può avere valore autorizzativo dell'attività che i condomini intendono svolgere su beni di proprietà comune (nella specie, apertura di un nuovo accesso sul pianerottolo) (Corte app. Napoli, 29 giugno 1991, n. 1601).
- La disposizione dell'ultima parte del secondo comma dell'art. 16 del d.p.r. 27 aprile 1955, n. 547, a norma del quale le rampe delle scale delimitate da due pareti debbono essere munite almeno di un corrimano, non si applica alle rampe delimitate da una parete e da un parapetto normale che, per quanto privo della funzione di appiglio, consente, comunque, l'appoggio (Cass. civ., sez. III, 18 ottobre 1991, n. 11001).
- In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione a ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica *ratio*, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, di installazione *ex novo* dell'impianto dell'ascensore, trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c., relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino) (Cass. civ. sent. 5479/1991).
- Ai sensi della L. n. 13/1989 anche se l'ascensore è da considerarsi innovazione per la sua approvazione sono sufficienti le semplici maggioranze del secondo e terzo comma dell'art. 1136 e non quelle del quinto comma del citato articolo (Trib. civ. Milano, 14 novembre 1991).
- Le innovazioni di cui all'art. 1120, primo comma, cod. civ. (nella specie, consistenti nella collocazione di una porta sulla scala condominiale e nel blocco con chiave della pulsantiera dell'ascensore), realizzate dall'amministratore del condominio in assenza di preventiva delibera assembleare, in quanto idonee a turbare il pacifico godimento e l'utilizzazione del singolo condomino su alcune parti comuni dell'edificio, rendono ammissibile l'azione di manutenzione a tutela del (com)possesso (delle menzionate parti comuni) proposta da quest'ultimo. Peraltro l'adozione, nel corso del giudizio possessorio, di una delibera condominiale che ratifichi, con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, quinto comma, cod. civ., le spese relative alle eseguite innovazioni e sostanzialmente autorizzi le innovazioni medesime, legittima, sia pure tardivamente, sotto il profilo dell'esercizio del possesso, la condotta posta in essere dall'amministratore suddetto, facendo venir meno i

connotati della molestia e turbativa in essa (condotta) originariamente ravvisabili, con conseguente rigetto nel merito della domanda di manutenzione come sopra proposta (Pret. civ. Gallarate, 16 gennaio 1990).

- In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore) (Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990).
- In tema di condominio negli edifici, i pianerottoli quali componenti essenziali delle scale comuni e così avendo funzionale destinazione al migliore godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati, dal proprietario dell'appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l'uso comune, mediante l'incorporazione nell'appartamento, comportando una alterazione della destinazione della cosa comune ed una utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini nonché - in sede possessoria - lesiva del compossesso degli stessi (Cass. civ., sez. II, 2 agosto 1990, n. 7704).
- La presunzione di cui all'art. 1117 c.c. può essere superata anche in mancanza di un'espressa previsione del titolo quando si accerti che una determinata parte dell'edificio (nella specie: corridoio antistante a due appartamenti) sia destinata in modo permanente a servizio o ornamento di una porzione immobiliare di proprietà esclusiva di un condomino o al servizio di alcune porzioni soltanto, non risultando di alcuna utilità concreta per l'uso comune (Trib. civ. Milano, 17 dicembre 1990).
- In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n. 13/89 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c. (Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990).
- L'area di base del vano di corsa dell'ascensore deve considerarsi parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., ed ogni condomino è legittimato a far valere il suo diritto reale sulle aree condominiali e far cessare occupazioni illecite od usi non consentiti (Trib. civ. Napoli, 15 novembre 1989).
- Non risultando il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo (Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1 aprile 1989, n. 273).
- L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle singole unità condominiali site sul piano terra, perché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti. I proprietari del pianterreno, pertanto, non sono esonerabili dalla contribuzione alle spese di rifacimento dell'impianto, le quali, essendo di straordinaria manutenzione, sono normalmente connesse non all'uso, quanto alla proprietà (Trib. Milano 16-3-1989).
- L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 16 marzo 1989).
- In caso di installazione da parte di un condomino di un ascensore suscettibile di suo separato godimento, trova applicazione l'art. 1102 cod. civ. - a mente del quale il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni necessarie al migliore godimento - e non l'art. 1120 cod. civ. dettato per le ipotesi di innovazione della cosa comune, per cui non pare necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni e le spese di installazione sono esclusivamente a carico dell'interessato (Trib. civ. Milano, 1 maggio 1989).

- La chiusura con finestre a vetri con telaio metallico realizzata su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini è illegittima, allorché, limitando la circolazione dell'aria all'interno delle scale e dei pianerottoli e determinando conseguenti ristagni di odori, può creare situazioni di pericolo o danni alle parti comuni dell'edificio (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 giugno 1989).
- Non è lesiva degli interessi dei condomini la costruzione di un manufatto murario (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 3 luglio 1989).
- Sussiste, alla stregua dell'art. 1102 cod. civ., il diritto del condomino di installare, a proprie cure e spese, un impianto di ascensore nel vano delle scale in cui è ubicata la propria unità immobiliare, salva la facoltà di ogni altro condomino interessato di richiedere la partecipazione all'utilizzo dell'opera, previa corresponsione delle quote di spesa dovute secondo legge (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 12 ottobre 1989, n. 8434).
- L'installazione di un servizio in precedenza inesistente, suscettibile di uso separato ed a spese del solo condomino interessato non richiede l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni ex art. 1120 cod. civ., trovando, in questo caso, applicazione l'art. 1102 cod. civ. (Nella fattispecie, trattavasi dell'installazione di un ascensore da parte di un condomino portatore di handicap, il quale si era accollato l'intero onere delle spese) (Trib. civ. Milano, 11 maggio 1989).
- La sostituzione dell'organo e del motore di un ascensore condominiale, non può avere altra finalità che la conservazione dell'ascensore stesso ed è un atto di amministrazione ordinaria della cosa comune, non comportando innovazione (Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1 aprile 1989, n. 273).
- A norma dell'art. 1102, comma primo, cod. civ., il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagi o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa (Cass. civ., sez. II, 6 maggio 1988, n. 3376).
- In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato l'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi (Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989).
- Allorché l'uso della cosa comune, pur comportando innovazione, venga effettuato dal singolo condomino a sue spese e non risulti alterata la destinazione della cosa né ne sia impedito l'uso agli altri condomini, non è necessaria una preventiva delibera assembleare di approvazione. (Nella specie è stata accolta, in base al suddetto principio, la richiesta di provvedimento d'urgenza avanzata da soggetto affetto da incapacità deambulatoria che lamentava il rifiuto opposto all'installazione di un impianto di ascensore nel condominio ove risiedeva) (Pret. civ. Milano, ord. 19 maggio 1987).
- Le spese che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità - vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni e

migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi. (Nel caso di specie i giudici hanno ritenuto che la spesa per la sostituzione dell'argano e del motore dell'ascensore debba essere ripartita tra i condomini in ragione delle rispettive proprietà millesimali) (Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357).

- In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà (Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499).
- Nel condominio degli edifici il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia causato agli altri partecipanti alla comunione la privazione o la turbativa del loro compossesso, e non anche quando il medesimo condomino, nell'esercizio delle facoltà ricomprese nel proprio diritto di comproprietà, abbia immutato lo stato della cosa comune ma senza privare o turbare il compossesso degli altri condomini. (Nella specie, la Suprema Corte, enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione che aveva condannato un condomino a chiudere la porta dal medesimo aperta su di una scala da cui in precedenza non si accedeva alla sua unità immobiliare, senza prima accertare se detta scala costituisse un bene comune di tutti i condomini, ovvero fosse riservata all'uso di alcuni di essi, con esclusione del condomino che aveva proceduto all'apertura della porta stessa) (Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1985, n. 312).
- Il proprietario di unità immobiliari sue al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano: non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo (Trib. civ. Monza, 12 novembre 1985).
- Allorquando una delle cose elencate dalla norma dell'art. 1117 cod. civ. serva per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali al godimento di una parte dell'edificio in condominio la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno la presunzione legale di comunione della cosa, derivante dalla sua destinazione all'uso comune, in quanto in tale ipotesi la presunzione è vinta dalla particolare destinazione della cosa, così come è superata dalla presenza di un titolo contrario. (Nella specie, la S.C. in base all'enunciato principio ha annullato la decisione del merito che aveva attribuito la proprietà esclusiva del pianerottolo dell'ultimo piano dell'edificio condominiale al proprietario dell'unico appartamento, avente accesso da esso, senza la necessaria indagine sulle caratteristiche strutturali e funzionali del pianerottolo e della correlativa unica scala che serviva anche gli altri piani e i relativi appartamenti) (Cass. civ., sez. II, 22 marzo 1985, n. 2070).
- L'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano fra gli obbligati al contributo per la sistemazione dell'androne (Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983).
- La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche di tipo e marca diversi, conformi alle nuove tecniche, non costituisce innovazione poiché le cose

comuni oggetto delle modifiche (strutture del vano ascensore e locali annessi, cabina) non subiscono alcuna sostanziale trasformazione e conservano la loro destinazione strumentale al servizio, anche se si realizzano mutamenti alla loro conformazione (Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983).

- Il pianerottolo delle scale di un fabbricato in condominio costituisce luogo aperto al pubblico in quanto consente l'accesso ad una indistinta categoria di persone e non soltanto ai condomini (Cass. pen., sez. I, 3 febbraio 1983).
- Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondanti a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore (Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1982, n. 2117).
- Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore di un condominio, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 cod. civ. - in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conservazione della cosa comune - che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione. È pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alle varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal su indicato uso particolare dell'ascensore (Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686).
- I pianerottoli, quali elementi essenziali della scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, sono per presunzione di legge, salvo diverso titolo, in comproprietà fra tutti i condomini. Pertanto, la loro utilizzazione da parte dei singoli condomini è soggetta alla disciplina propria dell'uso individuale della cosa comune, con la conseguenza che è del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini

e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico (Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1981, n. 843).

- Non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 c.c. di ricostruzione delle scale comuni e, in via analogica, degli ascensori, quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale, avente carattere contrattuale (Cass. civ. sent. 4646/1981).
- Non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 cod. civ. in merito all'onere delle spese di ricostruzione delle scale comuni e, in via analogica, degli ascensori, quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale, avente carattere contrattuale (Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1981, n. 4646).
- Titolo idoneo a vincere la presunzione di comunione, di cui all'art. 1117 c.c., non è l'atto di acquisto del singolo appartamento condominiale, bensì il negozio posto in essere da colui o da coloro, che hanno costituito il condominio dell'edificio. Infatti questo negozio, rappresentando la fonte comune dei diritti dei condomini, ne determina l'estensione e le limitazioni reciproche e può spiegare efficacia tra le parti (Cass. civ., sez. II, 9 maggio 1978, n. 2248).
- Ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti - in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio - a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In particolare, per le ragioni esposte, alle spese di illuminazione dell'androne e delle scale devono concorrere, ancorché in misura ridotta, pure i condomini, quali i proprietari di autorimesse e di botteghe, che non ne usufruiscono per accedere alle loro proprietà esclusive (Cass. civ., sez. II, 6 giugno 1977, n. 2328).
- In difetto di titolo contrario, ove un'area dell'edificio condominiale debba presumersi di proprietà comune, per effetto della utilità che i condomini ne traggono, la medesima presunzione deve valere anche per la scala (dell'edificio stesso) che ad essa dà accesso (Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1977, n. 1027).
- La norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come (nel caso di specie) applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini (Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300).
- Qualora risulti accertato dal giudice del merito che l'apertura praticata da un condomino in corrispondenza delle scale del fabbricato comune non abbia apportato alcun mutamento alla conformazione e allo spazio delle scale, non abbia limitato il godimento degli altri condomini, non abbia arrecato alcun danno alle parti comuni o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico del fabbricato, la relativa fattispecie rientra nella disciplina dell'uso della cosa comune (Cass. civ., sez. II, 20 giugno 1977, n. 2589).

- In un edificio condominiale, l'area costituita dalla proiezione delle scale, sulle verticali in alto e in basso, si presume comune, a norma dell'art. 1117 c.c., e tale presunzione può essere vinta soltanto da un titolo contrario, il quale non è ravvisabile nella generica riserva dell'originario proprietario di apportare al fabbricato le modifiche murarie che avesse ritenuto opportune, contenuta nel regolamento condominiale (Cass. civ., sez. II, 4 agosto 1977, n. 3486).
- In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino, ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 quinto comma. c.c.. Né sulla legittimità di detta delibera incide l'indicata mancanza di progetto e di preventivo, la quale comporta soltanto la necessità che la delibera stessa venga integrata da successive decisioni assembleari, per determinare le modalità di attuazione ed esecuzione dell'innovazione, nel rispetto dei limiti e dei divieti fissati dal secondo comma dell'art. 1120 c.c. (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4921).
- Nel caso di sopraelevazione con prolungamento della scala comune fino al nuovo appartamento, pur divenendo tale tratto di scala di proprietà comune, non sussiste alcun obbligo di contribuzione alle relative spese di esecuzione e di manutenzione per i condomini del fabbricato che se ne servano (Cass. civ. sent. 3763/1976).
- Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, nè qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato la legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso) (Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1976, n. 864).
- Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che l'opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi (Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654; conf. Cass. 27 febbraio 1976, n. 653).
- La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120. primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve

avvenire "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio". L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c. perché, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto (Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696).

- I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono per presunzione di legge - salvo diverso titolo - comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 1974, n. 4299).
- Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini, bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala (Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196).
- L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini. prevista dall'art. 1121 ultimo comma c.c., di partecipare successivamente all'innovazione (Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314).
- Qualora il portiere sia sostituito con lavascale e sia stato in tal modo istituito un nuovo e diverso rapporto per la pulizia dell'androne, delle scale e degli altri luoghi comuni di passaggio dello stabile, il criterio di ripartizione delle spese relative tra i condomini non può più identificarsi con quello stabilito dal regolamento per le spese del ben diverso rapporto di portierato. E qualora nel regolamento di condominio manchi un'esplicita disciplina per la predetta sostituzione, l'adozione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese rispondenti alla nuova situazione può fissarsi con deliberazione a maggioranza dei condomini, non risolvendosi nella menomazione di alcun loro diritto risultante dagli atti di acquisto o da altra convenzione. (Nella specie: il giudice di merito aveva ritenuto ripartibili le spese per il lavascale a norma dell'art. 1124 c.c. che disciplina la manutenzione delle scale giusta la delibera dell'assemblea condominiale la quale - sostituito il servizio di portierato con quello

di lavascale - aveva modificato la norma del regolamento secondo cui le spese di portierato dovevano essere divise in base al valore millesimale degli appartamenti) (Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1970, n. 801).

- Nel condominio di edificio, in caso di godimento separato di servizi comuni, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari, è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Nella specie, in un edificio in condominio, provvisto di tre scale, ciascuna fornita di proprio ascensore, la deliberazione assembleare di sostituzione dell'ascensore di una scala, vecchio, con un ascensore nuovo, era stata presa con maggioranza limitata ai condomini di quella parte di edificio servita dall'ascensore da sostituire) (Cass. civ., sez. II, 4 settembre 1970, n. 1188).
- In un edificio in condominio, l'area costituita dalla proiezione delle scale si presume comune a norma dell'art. 1117 c.c., e tale presunzione di comunione può essere vinta solo da un titolo contrario e non da un'altra presunzione, quale può essere quella derivante dalla proprietà della soprastante soffitta (Cass. civ., 18 maggio 1967, n. 1055).
- L'installazione della gettoniera al servizio dell'ascensore, comporta una notevole incidenza sull'economia del servizio in quanto risulta addirittura mutato il sistema di reperimento dei fondi necessari per l'esercizio del servizio (Trib. civ. Roma, 25 marzo 1964, n. 1225).
- La manutenzione delle scale è posta a carico dei proprietari dei piani a cui servono, secondo i criteri indicati nell'art. 1124 c.c., dovendo a tal fine considerarsi come piani anche i lastrici solari (Cass. civ. sent. 3087/1963).
- La scala, che serve di accesso a diversi piani o frazioni di piano di un edificio, deve essere considerata, nella sua struttura unitaria ed in relazione al fine a cui serve, come bene comune indivisibile per presunzione di legge, salvo che il contrario non risulti dal titolo. Conseguentemente vanno considerati tra le cose comuni anche i pianerottoli, che costituiscono elementi della scala, della quale rendono possibile la funzione (Cass. civ., 17 gennaio 1963, n. 38).
- L'area soprastante alla gabbia di una scala comune deve ritenersi comune, ed a ciò non è di ostacolo l'esistenza d'una copertura a terrazza adiacente all'appartamento d'uno dei condomini, perché in mancanza di titolo che ne attribuisce la piena ed assoluta proprietà, deve ritenersi che il condomino abbia il diritto soltanto di esercitarvi il calpestio (Cass. civ., 23 novembre 1962, n. 3173).