



Civile.it

Manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori: distinzioni. Cassazione 28679 del 2011

di Spataro

Cassazione civile, Sez. II, sentenza del 23.12.2011, n. 28679

- L'ordinaria manutenzione differisce dalla straordinaria manutenzione in ragione della prevedibilità o normalità o meno nel tempo dei lavori nel senso di periodica.

del 2012-03-13 su Civile.it, oggi e' il 22.11.2019

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso P.G. denuncia vizi di motivazione deducendo che la corte di appello, con argomentazione categorica ed apodittica oltre che erronea, ha affermato la natura straordinaria degli interventi agli 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 rappresentano 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 imprevisi 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 dell'art. 1123 c.c., comma 2, e dell'art. 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'art. 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 che ciascuno può farne. Identico principio è contenuto nell'art. 1124 c.c. È erronea l'affermazione della corte di appello secondo cui l'art. 37 del regolamento condominiale è derogativo del regime codicistico dettato dagli artt. 1123 e 1124 c.c. L'art. 37 relativo agli ascensori è in sintonia con i citati articoli del c.c. Anche l'art. 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'art. 1123 c.c. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia vizi di motivazione deducendo che la corte di appello ha ommesso ogni motivazione sulla tesi - che aveva costituito motivo di impugnazione - con la quale era stato sostenuto che l'art. 39 del regolamento condominiale prevede genericamente il concorso dei condomini alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni e non può dirsi derogativo degli artt. 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 all'art. 1123 c.c., comma 2 e all'art. 1124 c.c., norme che riguardano spese relative ad ordinaria e straordinaria manutenzione e che non sono state derogate dal generico art. 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 - le stesse questioni o problematiche connesse e riguardanti: la motivazione della sentenza impugnata; la portata e l'interpretazione degli artt. 37 e 39 del regolamento condominiale; l'ambito di applicazione degli artt. 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 Ã contestata tra le parti.

Occorre premettere che, come Ã noto e pi¹ 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, Ã 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 centrale di riscaldamento (o dell'impianto dell'ascensore ricorrendo la stessa ratio: sentenza 25/3/1999 n. 2833) siano a carico anche delle unit¹ immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga Ã 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 dell'art. 1223 c.c., comma 2 vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condomino pu² fare della cosa comune salva la deroga convenzionale con cui si preveda la ripartizione di dette spese in misura proporzionale ai millesimi di propriet¹.

Va aggiunto che Ã anche pacifico il principio giurisprudenziale secondo cui l'interpretazione del regolamento contrattuale del condominio Ã insindacabile in sede di legittimit¹ quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici.

Tanto premesso va rilevato che, come sopra riportato nella parte narrativa che precede, la corte di appello ha prima esaminato ed interpretato le norme dettate dagli artt. 37 e 39 del regolamento condominiale in questione pervenendo alla conclusione dell'**applicabilit¹ della prima norma alle spese di esercizio e alle spese di manutenzione ordinaria degli ascensori e dell'applicabilit¹ della seconda norma alle spese di manutenzione straordinaria delle cose di propriet¹ comune, 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 periodicit¹.

Il giudice di appello Ã giunto alle dette conclusioni attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici, nel pieno rispetto dei menzionati principi giurisprudenziali facendo **espreso richiamo al contenuto dell'art. 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'art. 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 propriet¹" e da applicare logicamente "a contrario" anche agli ascensori riguardando la disciplina dettata dall'art. 37 solo alle spese per manutenzione ordinaria degli ascensori.

Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell'impugnata decisione Ã ineccepibile, in quanto coerente e razionale, ed il giudizio di fatto in cui si Ã concretato il risultato dell'interpretazione delle citate norme regolamentari Ã fondato su un'indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione, adeguata ed 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 attendibilit¹ di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non Ã certo consentito discutere in questa sede di legittimit¹.

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 Ã pervenuto il giudice di appello, Ã 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, cio¹, all'interpretazione delle norme del regolamento in questione; il P. contrappone all'interpretazione ritenuta dalla corte di merito la propria interpretazione investendo essenzialmente il "risultato" interpretativo raggiunto, il che e inammissibile in questa sede.

Parimenti corretta ed adeguata Ã 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 funzionalit¹" degli ascensori, non periodici e resi necessari oltre che "per la rinnovazione e la sostituzione di importanti parti strutturali dell'impianto", anche perch¹ con riferimento al detto impianto "l'Autorit¹ di controllo ne aveva imposto il fermo nei due mesi precedenti per carenza di conformit¹ tecnica del medesimo alle norme di legge" (pagina 7 della sentenza impugnata).

Al riguardo Ã 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 incolumit¹ 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 unit¹ 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, Ã 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 sorretto da esatti criteri normativi ed adeguatamente motivato.

Dalla motivazione della sentenza impugnata risulta palese che la corte di merito, nel pone 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 ed accessori come per legge.

- Cassazione

Hai letto: *Manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori: distinzioni. Cassazione 28679 del 2011*

Approfondimenti: [Spese](#) > [Parti comuni](#) > [Ascensori](#) > [Ordinarie](#) > [Straordinarie](#) > [Regolamento](#) > [Sentenze](#) > [Cassazione](#) > [Civile.it](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)