

## Ripartizione spese pulizia scale

**Cass., sez. II, n. 432 del 12/01/2007** 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.

**Va soltanto chiarito che la ripartizione delle spese va fatta con applicazione integrale del criterio dell'altezza di piano; la disposizione contenuta nell'art. 1124 primo comma, cod. civ. secondo la quale la metà delle spese per la ricostruzione e manutenzione delle scale va effettuata in base ai millesimi, deroga, infatti, in parte a tale criterio (applicativo del principio generale di cui all'art. 1123 secondo comma, cod. civ.) e quindi non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente considerate"**

Alle spese per la pulizia delle scale i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in relazione all'uso che ciascuno di essi può fare della parte comune, secondo il criterio fissato dal comma 2 dell'art. 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 aventi natura solo regolamentare.

Cass. sent. n.971 del 24 gennaio 2001

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

*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 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, 3 ottobre 1996, n. 8657* 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, 25 marzo 1970, n. 801* 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).

*Trib. civ. Genova, sez. III, 8 maggio 1992, n. 1548* E' 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.

*Corte app. civ. Milano, sez. I, 6 aprile 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).

*Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1977, n. 1027* 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.

## [Home page](#)

Vis. Oggi	1,349
Visite	3,441,208
Pag. Oggi	1,843
Pagine	6,210,883