

Cass. Sez. II, 13 settembre 2004, n. 18358

Negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, per questo motivo, fra le parti di quest'ultimo che, in assenza del titolo contrario, devono presumersi comuni, nella loro interezza. Questo vale anche se le parti in questione sono poste concretamente al servizio soltanto di talune porzioni dello stabile. Appartengono perciò a tutti i partecipanti del dettato dell'articolo 1117, n. 1 del codice civile.

La ricostruzione delle scale è un'opera di manutenzione straordinaria per cui è richiesta per l'approvazione la maggioranza prevista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c., (maggioranza dei presenti che hanno metà del valore dell'edificio). Ovviamente la ripartizione è fatta secondo la tabella millesimale approvata dall'assemblea. Le spese per la ripartizione delle scale sono ripartite a seconda del valore dei singoli piani e della loro altezza. (Secondo art. 1124 c.c. si considerano piani le cantine, le soffitte ed i lastrici solari).

La Corte di Cassazione con ordinanza **21886 del 5 dicembre 2012** ha stabilito che i negozianti, condomini del piano terra devono pagare le spese di manutenzione delle scale. Le scale sono elemento necessario per raggiungere il tetto comune per le opere di manutenzione.