**Spesa di pulizia della scale: applicazione integrale o parziale dell'art. 1124 c.c.? L'interpretazione della norma alla luce delle sentenze**

La questione della ripartizione delle spese della pulizia delle scale è di grande attualità e contemporaneamente grandemente incerta. Prima di entrare nel merito della diatriba **è utile ricordare quale norma si occupa specificamente di manutenzione e ricostruzione delle scale comuni.**

**L’art. 1124 c.c.** recita:

“ *Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

*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*”.

**A quali spese è applicabile la norma contenuta in questo articolo?** Sicuramente gli interventi di ricostruzione manutenzione ordinaria e straordinaria sono sottoposti al regime di ripartizione ivi previsto.

**Si può dire lo stesso per le spese di pulizia delle scale?** Fatto salvo il caso di espressa indicazione del regolamento di condominio di natura contrattuale, la questione, come detto in precedenza, è altamente incerta.

L’orientamento giurisprudenziale espresso dall’ultima pronuncia in merito, datata gennaio 2007, tende a negare tale applicazione o meglio, ritiene che l’art. 1124 c.c. non debba essere applicato interamente.

In tal senso ha affermato la Cassazione che “ *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 cod. civ., comma 1, 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. 112 3 cod. civ., comma 2) e quindi non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente considerate*” (Cass. 12 gennaio 2007 n. 432).

Un orientamento precedente, invece, riteneva applicabile interamente l’art. 1124 c.c. alle spese di pulizia scale (Cass. n. 801/70).

In conclusione **è sempre fondamentale controllare il contenuto del regolamento** che, specialmente se di origine contrattuale, può contenere indicazioni più precise e vincolanti. In mancanza è inutile dire che esistono certezze assolute. La soluzione andrà data di volta in volta anche in base a quella che è la prassi interna al condominio.

Fonte: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)