

L'Ascensore nel Condominio:

aspetti giuridici e riparto spese.



www.viscaimmobiliare.too.it

Titolare Responsabile Dott. Fabrizio Visca

L'ascensore nel Condominio: aspetti giuridici e riparto spese.

A cura di Visca Dott. Fabrizio

Questo mese ci concentriamo sull'ascensore di condominio.

Vedremo, anche sotto un profilo giuridico, diversi aspetti e regole partendo dalla sua installazione, la manutenzione con la relativa normativa di riferimento per poi concludere con la corretta e lecita ripartizione delle spese fra i vari condòmini.

L'art. 1117 del C.C. (Titolo VII: Della Comunione CAPO II) così recita:

"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;*

- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini."*

L'ascensore quindi, come si evince dal 3° comma rientra tra le parti comuni dell'edificio.

Questo vuol dire che, nella semplice interpretazione, proprietari dell'ascensore sono tutti i condòmini e nessuno può vietarne l'uso ad altri.

La prima differenza che incontriamo è riguardo alla nuova installazione (in un condominio che prima ne era sprovvisto) oppure alle migliorie apportate all'ascensore già esistente.

L'art. 1120 del C.C. così recita in tema di innovazioni:

"I condòmini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 (maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose

comuni. SONO VIETATE le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino".

L'installazione quindi di un ascensore in un condominio che ne era sprovvisto costituisce, ai sensi di detto articolo, innovazione e quindi soggetto alle maggioranze previste dallo stesso articolo.

"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".

(Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696)

Caso diverso è quello di miglioramenti o sostituzioni di ascensori già esistenti i quali non possono intendersi come innovazioni.

Attenzione. Sempre secondo l'art. 1120 non possono essere eseguite innovazioni quando le stesse siano contrari a regolamenti edilizi, pregiudichino l'uso o il godimento di parti comuni anche di un solo condòmino (quando cioè si ledano diritti di altri condòmini) o ne alterino il decoro architettonico.

Teoricamente è quindi necessaria una certa maggioranza per approvare, in sede assembleare, l'installazione di un nuovo ascensore (5° comma art. 1136) ma la legge prevede anche la possibilità che il singolo, di propria iniziativa, possa dare avvio all'installazione. Naturalmente a sue spese.

"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 condòmini 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."

(Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696.)

"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"

(Pret. civ. Milano, ord. 19 maggio 1987, e cond. 1988, 197.)

"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."

(Trib. civ. Milano, 12 maggio 1989 e cond. 1990, 325.)

"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 e cond. 1990, 543.)

"L'art. 1120 cc., 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."

(Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1781.)

Cosa possono fare gli altri condomini?

Poco o nulla.

Infatti nel caso l'iniziativa del singolo non leda i principi sanciti dall'art. 1120 e cioè, non alteri la destinazione d'uso della cosa comune, non impedisca ad altri l'uso delle cose comuni oppure non vi sia espresso divieto nel regolamento di condominio, l'installazione è lecita ed è attiva a tutti gli effetti.

Gli altri condomini non sono tenuti alla partecipazione della spesa di installazione con conseguente impossibilità di usare o trarre beneficio dall'uso della cosa.

Gli altri condomini non possono opporsi nemmeno contestando la perdita di un bene comune (parte delle scale o pianerottolo) in quanto il guadagno che potrebbe ricavarne (utilizzando l'ascensore) è comunque superiore ma non solo. Anche l'intero condominio vedrà accresciuto il proprio valore.

"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.)

Nel caso poi uno o più condomini vogliano in futuro utilizzare la cosa comune dovranno contribuire non solo alle spese di manutenzione ma anche quelle di installazione opportunamente rivalutate in base all'indice dei prezzi ISTAT.

"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.)

L'installazione di un nuovo ascensore è considerata innovazione vietata.

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 e cond. 1992, 138.)

Ma allora se è vietata non si può installare un ascensore?

“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.)

E in caso di innovazione illecite?

“Anche le innovazioni vietate possono ugualmente essere apportate alla cosa comune, a condizione che siano approvate all'unanimità da tutti i condomini”

(Cass. 09/07/1975 n. 2696 - Cass. 14/12/1988 n. 6814 - Cass. 10/10/1968 n. 3374.)

“Le delibere circa le innovazioni vietate dovrebbero considerarsi nulle“

(Cass. 09/07/1975 n. 2696 cit. - Cass. 19/10/1968 n. 3374 cit.).

Conseguentemente l'azione di impugnazione non sarebbe soggetta al termine di decadenza di 30 gg.

Una trattazione a parte merita il discorso relativo alle barriere architettoniche.

Che cosa si intende?

Con tale termine si intendono tutti gli ostacoli, fissi o removibili, che limitano o impediscono la mobilità delle persone portatrici di handicap.

Una definizione più precisa si intendono barriere architettoniche:

“Ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria, temporanea o permanente, a muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici; sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici situati lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e da ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine ascensori, apertura di porte ecc.)”

Cosa dice la legge sulle barriere architettoniche riguardo al servizio ascensore in condominio?

Trattasi della Legge **9 gennaio 1989, n. 13.**

L'art. 2 così recita:

- 1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.*
- 2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.*
- 3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120,*

secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Quindi principalmente, in deroga a quanto sopra accennato, in caso di installazione di un nuovo ascensore, tale legge permette l'adozione di maggioranze differenti per l'approvazione dell'iniziativa riconducibili non al 5° comma ma bensì al 2° e 3° comma dello stesso articolo in seconda convocazione.

Riassumendo per l'approvazione dell'installazione di un ascensore in 1° convocazione serve la maggioranza prescritta dal 5° comma dell'art. 1136 (maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio) abbassando, nella 2° convocazione, il quorum necessario ad 1/3 dei condòmini e ad 1/3 del valore dell'edificio.

C'è da ricordare anche che l'ascensore, per essere giudicato accessibile ai portatori di handicap, deve avere le caratteristiche prescritte dalle norme tecniche in materia.

Tutto questo per quanto riguarda l'installazione di un nuovo ascensore.

Vediamo adesso la manutenzione dell'impianto stesso.

Diverse sono le leggi in materie di cui riporto gli estremi riguardanti soprattutto la sicurezza degli impianti nonché l'adeguamento alla normativa CEE.

- Legge 1415/42
- D. 600/45
- DPR 1497/63
- DM 587/8
- DPR 547/55
- DPR 303/56
- DLG 626/9
- Legge 46/90
- Legge 213/95

"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.)

"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.)

Siamo giunti all'ultima parte di questa rubrica relativa alla corretta ripartizione delle spese relative all'ascensore su cui si concentrano maggiormente le controversie tra condòmini e tra condòmini e amministratori.

Si premette innanzitutto che il regolamento di condominio (di natura contrattuale) può contenere regole per la ripartizione delle spese di manutenzione dell'impianto che risultano quindi vincolanti per tutti i condòmini.

"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 condòmini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà."

(Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499.)

Per quanto attiene alle spese di installazione di nuovo impianto la Cassazione, con sentenza n. 5479 del 16 maggio 1991, ha stabilito:

"Nell'ipotesi di installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino)".

Si desume quindi che le spese di installazione (non operate da un singolo condomino) debba_essere effettuata in proporzione dei valori di proprietà contenuti nella tabella millesimale principale denominata Tabella (A).

Infatti nel caso l'installazione avvenga per volere di alcuni condòmini:

“Anche nel caso in cui l'ascensore venga installato a spese solo di alcuni condomini, il rapporto di valore, e quindi la relativa quota di spesa da attribuire a coloro che traggono utilità dal bene, può essere stabilita in base ai coefficienti millesimali indicati nella tabella (A), previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione.”

(Cass. n. 1435 del 30 maggio 1966.)

Allo stesso criterio, in base alla Tabella (A), devono essere ripartite le spese di adeguamento dell'impianto alla normativa CEE (da effettuarsi entro il 30/4/1995)

“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.)

Le spese ordinarie (strettamente collegate con il quotidiano utilizzo del servizio), in mancanza di criteri (non vi siano cioè norme nel regolamento contrarie), vanno ripartite per metà in base alle quote millesimali di proprietà dei condòmini che se ne servono, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Almeno questa è l'interpretazione data da quasi tutti i giudici.

Nel caso in questione la Suprema Corte ha ritenuto che l'art. 1124 c.c. che prevede tale ripartizione di spesa per la manutenzione delle scale debba applicarsi, per analogia, anche alla ripartizione spese per la manutenzione dell'ascensore.

(Cass. civ., sezione II, 16 maggio 1991, n. 5479.)

Per le spese di manutenzione straordinaria, l'interpretazione corrente dice che pagano tutti, anche i condomini del pian terreno, in ragione dei millesimi di comproprietà dato che anche loro

beneficiano dell'incremento di valore dello stabile derivante dall'esistenza dell'ascensore.

Di recente, infatti, si è delineata la tesi secondo la quale:

“Essendo l'impianto di ascensore annoverato fra le parti comuni di un edificio – ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. punto 3 –, in assenza di titolo che disponga il contrario, i proprietari dei negozi e degli appartamenti in pianterreno, potendo trarre utilità dall'esistenza stessa dell'impianto (in quanto elemento di valorizzazione dell'immobile), sono anch'essi tenuti a partecipare alle spese di rifacimento e manutenzione.”

(Trib. Milano 16 marzo 1989 e App. Bologna 1° aprile 1989)

Da ultimo una nota giurisprudenziale relativi ai proprietari dei locali situati al piano terreno.

“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.)

I proprietari dei negozi e degli appartamenti in pianterreno, potendo trarre utilità dall'esistenza stessa dell'impianto (in quanto aumenta il valore dell'immobile), sono anch'essi tenuti a partecipare alle spese di rifacimento e manutenzione.

“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.)

“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.)

Per un approfondimento relativo alla legge sulle barriere architettoniche consultare il seguente sito:

<http://softwareparadiso.interfree.it/lex-13barriere.htm>