

1 novembre 2008 0:00

L'ascensore

di [Alessandro Gallucci](#)

Dopo l'impianto di riscaldamento centralizzato, un altro bene comune che e' spesso oggetto di attenzione delle assemblee condominiali e' l'ascensore. Puo' essere oggetto di analisi sotto diversi punti di vista, i piu' importanti dei quali sono: **proprietà, installazione e manutenzione**. Analizziamone contenuto e significato per comprendere come possiamo affrontare con maggiore consapevolezza le relative tematiche.

Innanzitutto dobbiamo chiederci di chi sia il proprietario dell'ascensore. A tal fine ci giunge in aiuto il codice civile, che all'art. 1117 ricomprende l'ascensore tra quei beni di proprietà comune ai vari partecipanti al condominio. Spesso molti condomini, che posseggono unità immobiliari che hanno poco a che vedere con l'ascensore, lamentano il fatto di dover pagare le spese per la manutenzione dell'ascensore. E' il caso, ad esempio, di chi possiede un negozio che non ha ingresso sul vano scale in cui e' posizionato il bene; o ancora il proprietario del box che si trova nella medesima condizione. Si tratta di una presunzione *iuris tantum* (vale a dire che ammette prova contraria) che puo' essere vinta analizzando il contenuto dell'atto d'acquisto dell'immobile. Così puo' essere che un atto di vendita includa espressamente tra i beni di proprietà comune al negoziante, il lastrico solare, nulla dicendo sulle altre parti. E' evidente allora che l'ascensore rientri tra i beni comuni suscettibili di utilizzo anche da parte del negoziante. Nulla vieta, naturalmente, che per convenzione (decisione assembleare all'unanimità o regolamento contrattuale) il proprietario di un negozio, o di un box, sia esonerato o paghi in misura inferiore le spese manutentive.

Per l'installazione, se l'ascensore e' presente fin dalla costruzione dello stabile, pochi dubbi: per individuare i proprietari ci si rifa' ai criteri di cui sopra. Cosa accade, invece, se l'ascensore non e' presente fin da subito e lo si voglia installare *ex novo*. In questo caso bisogna fare un distinguo, considerando da un lato la volontà di installarlo per migliorare il godimento del proprio appartamento e dall'altro la necessità di installarlo per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Nel primo caso, parleremo di un'innovazione *ex art. 1120* primo comma del codice civile. Ciò significa che -fermo restando il rispetto del divieto di cui al secondo comma dello stesso art. 1120 (l'innovazione non deve recare pericolo o danno)- l'ascensore che andra' ad essere installato sara' di proprietà dei condomini che lo hanno deliberato e se ne sono accollate le spese. Resta in capo ai contrari la possibilità di subentrare nell'utilizzo e godimento del bene alle condizioni di cui all'art. 1121 codice civile (partecipazione alle spese per esecuzione e manutenzione dell'opera). Sull'installazione e' opportuno tenere presente che in giurisprudenza non vi e' unità di vedute, cosicché la Cassazione ha considerato l'installazione alle volte come un'innovazione, alle volte come un semplice miglior godimento. Nel caso di intervento volto all'eliminazione delle barriere architettoniche, in base all'art. 2 della legge 13 del 1989, e' possibile deliberare l'installazione dell'ascensore con le maggioranze previste per la regolare costituzione dell'assemblea (quindi in seconda convocazione e' sufficiente la maggioranza di un terzo dei condomini che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio). Anche in questi casi e' fatto salvo il disposto di cui agli art. 1120, secondo comma, e 1121 terzo comma c.c. Per la giurisprudenza, inoltre, per poter accedere al "beneficio" delle maggioranze previste dalla legge 13 del 1989, e' necessario che sia dimostrata l'inabilità di un condomino. Viceversa si tornerebbe nell'ambito delle innovazioni di cui sopra. Qualora poi il condominio non porti ad esecuzione il deliberato relativo all'installazione di un ascensore, il condomino portatore d'handicap puo' porre in essere tutte, a proprie spese, quelle iniziative (non permanenti es. servo scala ecc.) volte alla piena fruibilità del proprio appartamento. Tutto queste considerazioni valgono anche nel caso in cui il condomino sia un inquilino e non il proprietario. Un caso particolare che merita attenzione e' quello della rimessa in funzione dell'impianto già esistente ma bloccato da tempo. In questo, se per mettere a norma l'impianto sono necessari interventi manutentivi di notevole entità, saranno necessarie le maggioranze richieste dall'art. 1136 quarto comma (maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno 500 millesimi). Se gli interventi sono di poco pregio, allora serviranno le maggioranze "normali", cioè quelle necessarie per la regolare costituzione dell'assemblea. In presenza di disabili, anche per gli interventi manutentivi vale quanto detto per l'installazione.

Per quanto riguarda la manutenzione (spese energia elettrica, manutenzione ordinaria per la conformità alle norme di sicurezza ecc.), solitamente laddove sono presenti delle tabelle millesimali sono altresì presenti le tabelle che riguardano l'ascensore. Criterio a cui devono uniformarsi queste tabelle e' quello sancito dall'art. 1124 del c.c. (relativo alle scale ma applicabile agli ascensori). Succede spesso che il regolamento possa porre degli aggravati di spesa (o dare una facoltà impositiva in tal senso all'assemblea) per quei condomini che utilizzino la loro unità immobiliare come studio professionale e simili. In tali casi, se il regolamento e' contrattuale, la clausola inserita e' pienamente legittima.

