

13 ottobre 2015 0:00

Condominio - Spese d'uso o della Comodità ascensore

La presente solo per segnalarvi che molti amministratori condominiali non sanno suddividere correttamente le spese condominiali inerenti all'ascensore.

In particolar modo le spese d'uso dell'ascensore Condominiale definite dalla Giurisprudenza "spese della Comodità" (Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357, Cond. Via Marconi 6 c. Zerbini e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 477).

Per ripartire le spese d'uso dell'ascensore o "della Comodità" (Energia elettrica – Linea Telefonica Ascensore – Contratto Assistenza), cioè quelle spese che sono NECESSARIE a far funzionare il dispositivo e senza le quali l'Ascensore NON può funzionare o NON può essere messo in funzione dalla ditta Installatrice, detti Amministratori applicano erroneamente i criteri dall'Art. 1124 c.c. che dispone che "La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo" anziché applicare correttamente il criterio legale dettato dall'Art. 1123cc comma secondo o per analogia il criterio proporzionale dell'altezza del piano o porzione di piano come stabilito dalla Legge e dalla pressoché unanime giurisprudenza sin dal 1996.

L'errore sta nel fatto l'art. 1124 C.C. NON si riferisce a spese d'uso MA a specifica tipologia di spese che servono per la conservazione delle parti comuni e a tutelare l'integrità e il valore capitale delle cose e cioè nel caso specifico alle spese di "Manutenzione e Sostituzione" degli Ascensori" (l'art. 1124 c.c. è esplicito in questo) Contrariamente le "Spese della comodità Ascensore, o spese d'uso" sono da considerarsi come spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie ("spese della comodità") e la cui ripartizione va, pertanto, effettuata solamente in conformità a quanto disposto dall'art. 1123 c.c. comma secondo che stabilisce che "Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne" o in applicazione analogica, come da orientamento pressoché unanime della Giurisprudenza, solamente in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano.

Ricapitolando quindi : Spese d'uso Ascensore o della Comodità (Energia elettrica – Linea Telefonica Ascensore – Contratto Assistenza) - Riparto in proporzione dell'uso che ciascuno può farne" (art 1123cc comma secondo o solo in base dell'altezza del piano.

Spese di Manutenzione e Sostituzione Ascensore - Art 1124cc50% in base ai millesimi di proprietà e 50% in base all'altezza del piano Spese di Installazione Nuovo Impianto Ascensore - Riparto in base ai Millesimi di proprietà Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1996, n. 8657- Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357- Cass., sez. II, n. 432 del 12/01/2007

Giusto per tentare di fare chiarezza.
Raffaele, da Vicenza (VI)

Risposta:

la ringraziamo per le sue interpretazioni sulla ripartizione delle spese dell'ascensore che volentieri pubblichiamo, ricordando tuttavia che la giurisprudenza citata si intende indicativa in assenza di un regolamento condominiale che potrebbe legittimamente applicare criteri differenti.