

# L'Ascensore

di  
Marco Possenti

**L**e problematiche relative all'ascensore spesso suscitano accese dispute tra i condomini sia il profilo della ripartizione delle spese di manutenzione, sia in caso di installazione di un nuovo impianto.

Ritengo, quindi, utile una breve disamina delle questioni più ricorrenti in tema di ripartizione di spese, rinviando ad uno dei prossimi numeri di *Pietra su Pietra* l'approfondimento delle problematiche connesse all'installazione di un nuovo impianto.

In primo luogo occorre precisare che l'ascensore installato sin dall'origine a servizio dell'edificio è per legge una parte comune, salvo che il regolamento condominiale od il titolo di acquisto delle unità immobiliari dispongano diversamente.

In generale sono comproprietari dell'ascensore tutti i condomini anche se proprietari di unità immobiliari poste al piano terreno o proprietari di negozi. Non sono, viceversa, comproprietari quei condomini che non possono servirsi dell'impianto perché le loro unità immobiliari non sono concretamente e tecnicamente collegate all'utilizzo dell'ascensore. Si pensi al caso in cui l'ascensore serve alcune scale e non altre. Naturalmente sono beni comuni anche i locali e le strutture che ospitano le apparecchiature destinate al suo funzionamento come, ad esempio, l'area del vano corsa. La nostra legge nulla dispone in tema di utilizzo dell'ascensore che è, pertanto, devoluto al regolamento condominiale che potrà determinarne orari di

utilizzo e modalità di accesso. Gli impianti di ascensore devono possedere caratteristiche di sicurezza tali da non pregiudicare l'incolumità di chi li utilizza.

Oltre ai requisiti costruttivi vi sono anche obblighi di manutenzione periodica finalizzati a mantenere sempre efficiente l'impianto. Le normative di riferimento ed i requisiti minimi sono differenti a seconda che l'impianto sia stato realizzato prima o dopo il 25 giugno 1999 ossia prima dell'entrata in vigore del DPR 162 / 1999 che detta la disciplina di ascensori e montacarichi.

Si tratta di una normativa molto "tecnica" che sarà oggetto di uno specifico approfondimento in uno dei prossimi numeri della nostra rivista.

Le spese relative all'uso, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti i condomini serviti dall'impianto. Il principio vale anche in caso di ricostruzione od installazione ex novo.

In generale, in un condominio con più scale i condomini di ciascuna scala pagano solo l'ascensore che li serve.

La riforma del condominio ha espressamente incluso nell'articolo 1124 c.c., inizialmente dedicato alle sole scale, il termine ascensore senza, tuttavia, modificare le regole sin d'ora applicate.

Se il regolamento condominiale non contiene una disciplina particolare ed in assenza di una tabella millesimale apposta, le spese per l'uso ed il mantenimento

dell'ascensore ( ad esempio: le spese per la forza motrice, per la sostituzione delle funi e le piccole riparazioni) sono ripartite tra tutti i condomini in base all'uso in applicazione delle regole dettate in materia di scale ed ascensori, secondo il nuovo dettato dell'art. 1124 c.c. e, quindi: 50 % su base millesimale ed il restante 50 % esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

È, infatti, evidente il maggior logorio ed il maggior dispendio di energia elettrica per raggiungere i piani più alti, rispetto a quelli posti più in basso.

Dalle spese di utilizzo, gestione e manutenzione dell'ascensore sono di regola esonerati i proprietari del piano terreno, tanto più se con ingresso separato dall'androne, i proprietari dei negozi e quelli dei box posti nel sotterraneo dell'edificio.

Si registrano, tuttavia, opinioni contrarie.

Le spese di uso, gestione e manutenzione sono sempre dovute dal condomino che, non rientrando tra le categorie esonerate, dichiara di non utilizzare l'ascensore, dal momento che il relativo servizio è posto a vantaggio di tutti, secondo l'uso che potenzialmente ne possono fare.

Le regole di ripartizione dettate dalla legge possono essere derogate con patto negoziale intervenuto tra tutti i condomini, inclusi quelli che abitano al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

È, quindi, valida la norma del regolamento che prevede il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli che abitano al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà. Le spese di adeguamento dell'impianto alle normative di sicurezza sono poste dalla giurisprudenza a carico di tutti i condomini, compresi i proprietari del piano terreno e dei negozi (ed eventualmente dei box situati al piano sotterraneo dell'edificio) in proporzione al valore dei millesimi di ciascun condomino.