

1. Le scale e l'ascensore: manutenzione e sostituzione

- Le finalità della norma
- Le spese di manutenzione e di sostituzione dell'ascensore
- l'installazione del nuovo ascensore
- Il condominio con più scale
- Il diritto di godimento
- Le responsabilità

Vecchio

Art. 1124 c.c. – Manutenzione e sostituzione delle scale e dell'ascensore

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 lastricati solari, qualora non siano di proprietà comune.

Nuovo

Art. 1124c.c. – Manutenzione e sostituzione delle scale e dell'ascensore

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. 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.

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.

1.1 Le finalità della norma

Recependo quanto già detto da tempo la giurisprudenza aveva affermato (Cass. 17 febbraio 2005, n. 3264), la novella in esame estende anche agli impianti di ascensore la disciplina dettata dalla vecchia norma per il riparto delle spese inerenti alla manutenzione e alla ricostruzione delle scale, disponendo che esse devono essere sostenute dai condomini per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in ragione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Non è dato di intendere, per il vero, le ragioni che hanno indotto il Legislatore a precisare che quota di spesa da calcolarsi sulla base dell'altezza del piano debba avere come riferimento in via esclusiva solo tale criterio, atteso che non risulta che ne siano previsti altri in alternativa.

L'ascensore è di proprietà di tutti i condomini solo se è installato nell'edificio condominiale sin dalla sua costruzione. Se, invece, viene installato successivamente la proprietà spetta solo ai proprietari degli appositi appartamenti serviti dall'ascensore e che hanno quindi sopportato tutte le spese per installarlo.

La giurisprudenza di merito è intervenuta sovente a dirimere la questione relativa alla possibilità per il singolo condomino di provvedere alla realizzazione di un impianto di ascensore e ha pacificamente riconosciuto tale facoltà pur nei limiti di cui all'art. 1102 c.c., affermando che ciascun condomino può procedere alla installazione, a proprie cure e spesa, di un impianto di ascensore, salva la facoltà degli altri condomini di chiedere la partecipazione all'uso previa corresponsione della quota di spesa, e sempre che non venga alterata la destinazione della cosa comune e non venga impedito agli altri condomini di farne parimenti uso.

1.2 Le spese di manutenzione e di sostituzione dell'ascensore

Non risultando il contrario dal titolo di acquisto o dal regolamento di natura contrattuale, l'ascensore deve considerarsi un bene comune, anche per i proprietari delle unità immobiliari 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. In quanto tale, l'onore alla conservazione e manutenzione, deve essere ripartito tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune – secondo la presunzione di cui all'art. 1117 n.3 c.c., in mancanza di titolo contrario – a tutti i condomini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 c.c.) e la ripartizione delle spese relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 c.c. e dall'art. 1123 c.c. che costituisce una specifica applicazione, mentre se il contributo finanziario apportato dai condomini nella costruzione dell'impianto è d'entità maggiore rispetto alla quota di comproprietà, può dare luogo soltanto a un diritto di credito del singolo condomino verso il condominio (Cass. 17 febbraio 2005, n.3264). Poiché il criterio legale stabilito per la ripartizione delle spese relative alle scale implica un contributo anche per i condomini

proprietari di unità ubicate al piano terreno, in via analoga, in virtù della medesima *ratio*, esso è applicabile alla fattispecie avente a oggetto l'ascensore e la ripartizione delle spese di conservazione e manutenzione di esso. A tal fine non è rilevante la circostanza che l'ascensore sia stato installato originariamente con la costruzione dell'edificio e non in un secondo tempo: tale circostanza rileva solo se l'installazione dell'impianto è avvenuta con il dissesto di alcuni condomini.

È innegabile che l'ascensore, pure se al servizio di tutto l'edificio, renda maggiore utilità ai proprietari dei piani più elevati, che ne fanno maggior uso rispetto a quelli dei piani sottostanti ed è giusto che debbano sopportare un maggior onere di spesa. Se nulla è detto nel regolamento di condominio, è principio generale che le spese ordinarie che riguardano il mantenimento e l'uso dell'ascensore – quali le spese per la forza motrice, per la manutenzione ordinaria, per la sostituzione delle funi e, in genere, per la piccola manutenzione dell'impianto – vanno ripartite tra i condomini secondo il criterio dettato dalla legge, appunto per metà in ragione dell'altezza del piano e dell'unità immobiliare servita dall'ascensore e per altra metà in base al valore millesimale di ciascun appartamento.

Quanto alle spese straordinarie, quali la ricostruzione totale o parziale dell'impianto oppure la sostituzione della cabina e delle porte ai piani, esse vanno sopportate da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. Del pari dicasi per gli interventi necessari per l'adeguamento dell'impianto di ascensore alla normativa dettata in tema di sicurezza, in quanto finalizzati a tutelare in generale l'incolumità delle persone indipendentemente dall'intensità dell'uso o dalla vetustà dell'impianto. Di conseguenza, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso o 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 siti al piano terra (Cass. 25 marzo 2004, n. 5975).

Se nell'edificio ci sono diverse scale ognuna servita da autonomo ascensore, le spese sono ripartite separatamente per ogni ascensore e addebitate ai singoli fruitori (Cass. 28 aprile 2004, n. 8136).

Vige comunque nel condominio la regola generale che, ai fini della partecipazione alle spese, si deve fare riferimento non già all'uso effettivo che il singolo fa del servizio comune, bensì a quello che potenzialmente egli può farne. Le spese generali devono essere pertanto sopportate per il semplice fatto di essere proprietari dell'ascensore, mentre nulla vieta al regolamento di condominio di prevedere un'esenzione dal pagamento delle spese di gestione nel caso di comprovata astensione dall'uso per lungo tempo del servizio.

1.3 L'installazione del nuovo ascensore

La novella non incide sul caso di installazione ex novo dell'ascensore nell'edificio condominiale, le cui spese continuano a essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale ai millesimi posseduti.

Pur nel perdurare di oscillanti decisioni da parte dei giudici, l'installare un ascensore in un edificio che prima ne era sprovvisto costituisce una innovazione e pertanto la relativa delibera deve essere assunta in assemblea con un numero di voti che rappresenta la maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno due terzi del valore millesimale dell'edificio.

Una maggioranza inferiore (un terzo dei condomini e la metà dei millesimi) è ora richiesta (art. 1120, comma 2, c.c.) solo nei casi in cui possa trovare applicazione la normativa detta in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, fatto salvo comunque quanto previsto dalla legge agli artt. 1120 e 1121 c.c. in tema di innovazione pregiudizievole.

Trattasi comunque di una innovazione voluttuaria, nel senso che la decisione della maggioranza non obbliga i contrari a partecipare alla spesa. Paga solo chi intende usufruire del servizio, così che nulla vieta ad alcuni condomini di non opporsi all'installazione e nel contempo di dichiarare di non volersi avvantaggiare dell'ascensore, con la conseguenza che coloro che invece si servono dell'impianto dovranno sopportare anche la quota di spesa dei condomini aderenti. Costoro possono anche in tempi successivi entrare a far parte della comunione rimborsando le spese sostenute dai proprietari dell'impianto, una quota cioè comprensiva del costo dell'installazione e della manutenzione straordinaria eventualmente eseguita nel corso degli anni: il tutto magari presente, da un lato, la svalutazione della moneta nel frattempo intervenuta e, dall'altro, del minor valore dell'opera per vetustà, uso e obsolescenza.

Le spese di installazione ex novo e di manutenzione dell'impianto di ascensore devono essere ripartite tra gli originari condomini e il condominio subentrante nella comunione relativa all'impianto medesimo, qualora questi decida di usufruirne successivamente dell'impianto: le prime con i millesimi di proprietà e le seconde con il criterio previsto per le scale dall'art. 1124 c.c..

1.4 Il condominio con più scale

Negli edifici condominiali provvisti di più scale ciascuna destinata a servire soltanto alcune unità immobiliari, il gruppo di condomini serviti da tali scale può deliberare di fare installare l'ascensore, indipendentemente dalla decisione che andranno ad assumere i condomini delle altre scale. Lo dice la legge (art. 1123, comma 3 c.c.) quando afferma che

nel caso in cui un bene o un servizio sia funzionale a una sola parte dell'immobile, detto bene o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini, ma solo a coloro che ne traggono utilità. L'ascensore installato in una sola scala dell'edificio resta quindi di proprietà dei soli condomini delle unità immobiliari serviti dall'ascensore. Sono loro che devono validamente assumere ogni decisione riguardante l'ascensore, dalla nuova installazione e devono provvedere alla manutenzione, alla messa in sicurezza dell'impianto e alla eventuale sostituzione, senza possibilità per gli altri di ostacolare o addirittura opporsi alla varie delibere che si ritengono di adottare. Quanto alle maggioranze, queste non devono rapportarsi al numero totale dei partecipanti al condominio, ma solo a quelli beneficiati dall'impianto e ai relativi millesimi: un'assemblea esclusivamente legittima a deliberare su questioni riguardanti l'ascensore e quant'altro a esso connesso. Parimenti dicasi per calcolare le quote di partecipazione alla spesa secondo il criterio dettato dall'art. 1124 c.c..

Attenzione, però, se l'ascensore, pur se destinato a servire una sola scala, va a occupare parte del cortile comune, la decisione circa l'installazione deve necessariamente coinvolgere l'intera collettività condominiale, spettando a essa di valutare se il sacrificio imposto all'uso di una parte dello spazio comune trova giustificazione nel maggior vantaggio che solo alcuni condomini traggono invece dall'impianto dell'ascensore. Spetta pertanto a tutti i condomini l'esame del progetto esecutivo, relativamente però alla parte dell'impianto che va ad invadere il cortile comune e, non da ultimo, sotto il profilo della rumorosità del funzionamento dell'impianto onde evitare il verificarsi di intollerabili immissioni di rumore.

1.5 Il diritto di godimento

L'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale, in quanto l'ascensore va considerato alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini. Tuttavia l'installazione di tale impianto non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile a un singolo condomino, nel quale caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della legge 13/1989.

Il condominio non può lamentare una lesione del diritto di godere del pianerottolo perché rispetto a seguito della installazione di un ascensore perché a prevalere è più generale interesse dei condomini (Cass. 12 luglio 2011, n. 15308). In altri termini, pur considerando che la nuova struttura non deve compromettere i diritti di nessun condomino, tali diritti vanno determinati non in senso assoluto, ma secondo la normale tollerabilità, perciò il concetto di inservibilità della cosa comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua utilizzazione, ma è costituito dalla concreta utilizzabilità della cosa comune secondo la sua naturale fruibilità e si può tener conto di specificità solo se queste costituiscono una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo.

Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui a un più profondo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio, come nel caso in cui l'installazione comporti un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune.

Costituisce invece innovazione vietata ex art. 1120, comma 3 c.c., l'installazione di un impianto di ascensore che, rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle prescrizioni tecniche sia dalla legge nazionale che di quella regionale, comporti una riduzione del piano calpestio dei vari vani.

1.6 Le responsabilità

L'ascensore, così come tutti gli impianti comuni nel condominio, è soggetto a periodiche verifiche dirette a garantire il perfetto funzionamento. Il condominio o il gruppo di condomini proprietari dell'impianto devono affidare la manutenzione di tutto il sistema dell'ascensore a una ditta specializzata che operi esclusivamente con personale abilitato. Ciò comporta per l'amministratore di stipulare un apposito contratto che impegni la ditta incaricata a eseguire tutti quei controlli e quegli interventi che la legge richiede per mantenere in buono stato manutentivo l'impianto o le parti di esso. La responsabilità derivante dalla custodia dei beni e degli impianti comuni è a carico sia di tutti i condomini e sia dell'amministratore. In particolare, il mancato rispetto da parte di quest'ultimo soggetto delle norme dettate in tema di sicurezza degli impianti comuni lo espone a responsabilità di fronte sia ai condomini che ai terzi che si trovino a subire danni in conseguenza della sua negligenza. Al termine delle periodiche verifiche la ditta incaricata delle verifiche rilascia un verbale positivo di idoneità all'uso oppure, al contrario, un parere negativo con l'indicazione degli interventi da eseguire sull'impianto per salvaguardare la sicurezza degli utenti. In tale ultimo caso l'amministratore, se vuole evitare l'insorgere di sue personali responsabilità deve provvedere senza indugio a far eseguire detti interventi secondo le modalità indicategli dalla ditta che ha eseguito le verifiche.

L'amministratore ha l'obbligo di sottoporre la spesa di manutenzione all'approvazione dell'assemblea e di richiedere i fondi ai condomini.

I condomini hanno invece l'obbligo di approvare la spesa e di versare le rispettive quote di loro competenza.

In caso di mancato pagamento l'amministratore, a sgravio di sua responsabilità deve fermare il funzionamento dell'ascensore sino a quando siano eseguite tutte le verifiche e i controlli.

La responsabilità dell'amministratore permane sino a quando, pur cessato dalla carica per scadenza del termine annuale o per dimissioni, non venga sostituito con la nomina di altro amministratore.

In sintesi

La novella in esame non apporta alcuna novità rispetto a quanto già da tempo affermato dalla giurisprudenza sia di merito sia di legittimità, cioè che anche le spese per la manutenzione e la sostituzione dell'ascensore devono essere ripartite tra i condomini con il medesimo criterio stabilito per le scale, essendone la ragione ispiratrice di detto criterio. Non v'è dubbio infatti che i proprietari delle unità immobiliari site all'ultimo piano fanno potenzialmente maggior uso delle scale e dell'ascensore a quelli dei piani bassi.

Non è stata colta l'occasione da parte del Legislatore di chiarire la posizione dei proprietari dei locali siti l piano terra dell'edificio, che di fatto traggono dall'esistenza dell'impianto dell'ascensore solo un vantaggio indiretto derivante da maggiore prestigio dell'immobile fornito di tale impianto rispetto a quelli che ne sono privi.

Resta pertanto aperto il problema inerente alla partecipazione o meno di costoro alle spese dell'ascensore, a cui la giurisprudenza ha già fornito sufficiente risposta soprattutto per gli interventi di natura straordinaria da eseguire sull'impianto, confermando l'addebito della spesa anche in capo a loro. La soluzione va comunque ricercata caso per caso, a seconda anche della natura della spesa da affrontare.

Un richiamo inutile dunque a in consolidato principio giurisprudenziale che, come tale, non apporta nulla di nuovo alla disciplina della Cass. (14 febbraio 2006, n. 3159).