

ASCENSORE: Ripartizione delle spese

L'ascensore è di proprietà di tutti i condomini solo se è installato nell'edificio condominiale sin dalla sua costruzione. Se invece è installato successivamente, oppure se è destinato a servire solo una tra le più scale dello stabile, la proprietà spetta solo a coloro che hanno provveduto all'installazione oppure ai soli condomini che hanno l'appartamento servito dall'ascensore. Questa distinzione è importante per capire chi, tra tutti i condomini, deve sopportare le spese per la conservazione e per la manutenzione dell'impianto, nonché per il suo adeguamento alla norme che, soprattutto in questi tempi, vengono con sempre più frequenza emanate a salvaguardia della sicurezza delle persone. L'ascensore, pur se al servizio di tutto l'edificio, rende maggiore utilità ai proprietari dei piani più elevati, che ovviamente ne fanno un maggior uso rispetto a quelli dei piani sottostanti e quindi devono pagare di più. Ci sono però delle spese che riguardano l'ascensore nella sua stessa esistenza e che non sono direttamente collegate all'uso. Se nulla è detto nel regolamento di condominio, è principio generale che le spese 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 per metà in ragione dell'altezza del piano dell'unità immobiliare servita dall'ascensore e per l'altra metà in base al valore millesimale di ciascun appartamento. Le spese invece straordinarie, quali la ricostruzione totale o parziale dell'impianto oppure la sostituzione della cabina e delle porte ai piani, vanno sopportate da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. Sono spese che ci sono solo per il fatto che c'è l'ascensore e prescindono dal maggior uso. Ed ancora. 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, non rientrano nell'ordinaria manutenzione in quanto non dipendono né dall'intensità dell'uso e né dalla vetustà dell'impianto, tanto meno sono collegati con guasti accidentali. Essi hanno carattere straordinario, talché le relative spese devono essere sopportate da tutti i condomini secondo i millesimi di proprietà, ivi compresi quelli del piano terreno il cui appartamento, pur se di fatto non servito dall'ascensore, riceve comunque indiretto maggior valore dalla sola presenza nell'immobile dell'impianto di ascensore stesso. Se nell'edificio ci sono diverse scale ognuna servita da autonomo ascensore, è logico che le spese verranno ripartite separatamente per ogni ascensore e addebitate ai singoli fruitori, con particolare riferimento a quelle per la forza motrice per cui sarà necessario dotare l'edificio di più contatori. Diverso è l'ipotesi dell'ascensore successivamente installato nell'edificio su iniziativa di alcuni dei condomini. In tal caso, i condomini che hanno eseguito l'opera devono sopportare per intero la spesa e l'impianto resta di proprietà di loro soltanto. Attenzione però, perché comunque deve essere data la possibilità anche al condomino originariamente dissenziente di farne uso in un

Manutenzione
ordinaria - ripartizione

Manutenzione straordinaria

Ripartizione spese straordinarie
anche per i piani terreni

momento successivo, previo pagamento pro quota della spesa sostenuta dagli altri per l'installazione e per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria: il tutto con applicazione di un correttivo che tenga conto del logoramento dell'impianto che ne abbia determinato un deprezzamento, così da ottenere un valore del contributo da versare da parte del nuovo utente per poter far uso dell'ascensore e per partecipare ai conseguenti vantaggi. E' bene infine ricordare che le spese dell'ascensore devono essere pagate anche dal condominio che volontariamente intende rinunciare all'uso. Vigente nel condominio la regola generale che, ai fini della partecipazione alle spese, occorre in ogni caso far riferimento non già all'uso effettivo che il singolo fa del servizio comune, bensì a quello che potenzialmente egli può fare. E' evidente che il non usare l'ascensore non si traduce in un risparmio di spesa per gli altri condomini, così che se uno di essi non vi partecipa, la sua quota va ad aumentare quella degli altri. L'astensione dall'uso per lungo tempo può semmai giustificare una esenzione dal pagamento del consumo dell'energia, ma non certo di quelle spese generali che, come sopra si è visto, devono essere sopportate per il semplice fatto di essere proprietari dell'ascensore.

