

TESTATA: L'Esperto Risponde
Sole 24 Ore del 2/3/20

A cura di
Rosario Dolce



[497]
Le spese sono dovute anche da chi non usa l'ascensore

In un condominio di 10 piani, 7 fuori terra e 3 interrati, sono presenti due ascensori con accesso separato direttamente sulla strada. Il primo ascensore è al servizio sia dei 12 appartamenti ubicati nei sette piani fuori terra, che dei 3 piani interrati. Il secondo ascensore, invece, è al servizio di 40 autorimesse e 12 cantine di pertinenza degli appartamenti. Il regolamento condominiale attribuisce i costi del primo ascensore ai proprietari degli appartamenti e quelli del secondo ascensore ai proprietari delle autorimesse e cantine. In qualità di proprietario di un appartamento utilizzo solo il primo ascensore per raggiungere il mio appartamento e la mia cantina. Posso rifiutarmi di pagare le spese per l'ascensore che non uso?

R.N. - COMO

Gli impianti ascensore sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, a norma dell'articolo 1117, comma 3, del Codice civile.

Passando al quesito del lettore, quest'ultimo è tenuto a contribuire alle spese di entrambi gli ascensori in quanto i medesimi impianti, reciprocamente, gli consentono l'accesso presso le rispettive proprietà (anche se il secondo ascensore solamente alla cantina). È irrilevante quale dei due impianti sia solito preferire per recarsi, di volta in volta, al citato piano interrato, ove insiste la cantina di relativa proprietà. Ciò che invece rileva, nella fattispecie, è già il semplice uso potenziale e l'irrinunciabilità alla proprietà comune dell'impianto (articolo 1118 del Codice civile).

Altro aspetto da considerare sono le tabelle millesimali, le quali, per come è dato sapere, saranno preesistenti e calibreranno le spese di manutenzione, a seconda dei casi, facendo riferimento, per entrambe le ipotesi, all'articolo 1124 del Codice civile. La norma relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale - in mancanza di diversa previsione contenuta nel regolamento condominiale - è infatti applicabile per analogia alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani).

La norma, in particolare, divide la spesa in due metà:

- alla ripartizione della prima metà si provvede in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano che delle scale si servono;
- alla ripartizione della seconda metà si provvede in misura proporzionale all'altezza di ciascuno degli stessi piani o porzioni di piano.

La norma, dunque, prevede il concorso nella prima metà di spese, mentre non concorrono al pagamento della seconda metà.