

L'ascensore condominiale

SOMMARIO: a) a) Condominio multiscale; b) Gettoniera; c) Impignorabilità; d) Installazione; e) Limitazioni all'uso; f) Locali macchina; g) Manutenzione e conservazione; h) Presunzione di comunione; i) Proprietari dei locali al piano terreno; l) Separato godimento; m) Sostituzione; n) Spese (ripartizione).

a) Condominio multiscale

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto d In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n. 13/89 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.

** Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, n. 5, in L'Amministratore 1990, n. 5.*

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto d In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato l'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi.

** Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989, n. 7/8, in L'Amministratore 1990, n. 7/8.*

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto d Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obbiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini, bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala).

** Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196.*

b) Gettoniera

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato le legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso).

* *Cass. Civ., sez. II, 12 marzo 1976, n. 864.*

c) Impignorabilità

Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che l'opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi.

* *Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654. Conforme, Cass. 27 febbraio 1976, n. 653.*

d) Installazione

In tema di installazione di ascensore in condominio e quindi di parti comuni negli edifici, la solidarietà costituisce principio generale di applicazione erga omnes e ad hoc: così, è consentita l'installazione di un ascensore, in quanto diretto ad eliminare le barriere architettoniche, mediante delibera assunta con maggioranza speciale in deroga a quella qualificata codicistica. È, quindi, legittima, e va pertanto confermata la sentenza di merito con cui, accertata la presenza di condomini con problematiche di salute, l'adozione della delibera a maggioranza degli intervenuti rappresentanti la metà del valore dell'edificio, l'assenza di pregiudizi al passaggio di una persona anche seduta ed accompagnata ed al decoro architettonico nonché di ostacoli all'eventuale passaggio di mezzi di soccorso e quindi la *ratio decidendi*, la relativa correttezza giuridica, l'assoluta esaustività e congruità logico-formale.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 2015, n. 16486, S.G. ed altri c. Condominio X, in Arch. loc. cond. e imm. 2/2016.*

In sede di verifica, ex art. 1120, comma 2, c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il temperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 2015, n. 16486, S.G. ed altri c. Condominio X, in Arch. loc. cond. e imm. 2/2016.*

L'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dopo aver previsto la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136, comma secondo e terzo, c.c. - così derogando all'art. 1120, comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate -

dispone tuttavia, al terzo comma, che resta fermo il disposto dell'art. 1120, comma secondo, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che è nulla la delibera, la quale, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie, relativa all'installazione di un impianto di ascensore nell'interesse comune), sia lesiva dei diritti di un condomino sulle parti di sua proprietà esclusiva, e la relativa nullità è sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c., potendo essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole.

** Cass. civ., sez. II, 24 luglio 2012, n. 12930, Condominio via (omissis), in Napoli c. S., in Arch. loc. cond. e imm. 1/13, con nota di M. de Tilla, Delibera condominiale e installazione dell'ascensore.*

In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma secondo, c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. (Fattispecie relativa alla installazione di un impianto di ascensore, recante pregiudizio alla fruibilità di un pianerottolo e di un appartamento).

** Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308, Cond. via P. 24 Napoli c. L.*

È legittima la delibera dell'assemblea di condominio che, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c., richiamato dall'art. 1120 c.c., deliberi l'installazione di un ascensore nel vano scala condominiale a cura e spese di alcuni condòmini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri condòmini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi di tale innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera, ed ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento delle cose comuni, alcun pregiudizio a ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., non dovendo necessariamente derivare dall'innovazione un vantaggio compensativo per il condomino dissenziente.

** Cass. civ., sez. II, 8 ottobre 2010, n. 20902, C. c. Cond. viale T. 18 Chiavari ed altro.*

L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1529, C. ed altra c. Cond. via P. 45 Roma.*

La delibera adottata dall'assemblea condominiale relativamente all'installazione di un ascensore è nulla quando, sebbene assunta nel rispetto delle maggioranze previste dall'art. 2 L. n. 13/1989 (recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva.

** Corte app. civ. Genova, 27 dicembre 1997, n. 947, P. c. I. ed altri ed altri, Arch. loc. cond. e imm. 1998, 719.*

Il comma 2 dell'art. 3 della L. n. 13/1989 è da interpretarsi nel senso che la distanza minima da mantenersi nella realizzazione delle opere di cui all'art. 2 della predetta legge rispetto ai fabbricati vicini, in assenza di spazi o aree di proprietà o uso comune, è di tre metri in quanto il richiamo all'art. 873 c.c. è da intendersi alla sua sola prima parte, con esclusione perciò delle previsioni dei regolamenti locali. (Fattispecie in materia di installazione di ascensore).

** Trib. civ. Genova, 13 novembre 1997, Condominio di Via V. n. 18 in Genova ed altri c. Condominio di Via V. n. 12 in Genova., in Arch. loc. cond. e imm. 1998, 86.*

L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite).

** Cass. civ., sez. II, 1° aprile 1995, n. 3840, C. c. V.*

È nulla la delibera - adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino.

** Corte app. civ. Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994, n. 3074, Condominio di via R. n. 253 in Napoli c. L., in Arch. loc. cond. e imm. 1995, 393.*

Il pregiudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto.

** Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4152, B. c. Condominio edificio in C.so V.E.*

L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima. Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in

contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo.

** Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1781, F. e altri c. C. e altri.*

L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale.

** Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in Arch. loc. cond. e imm. 1992, 814.*

L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condominio, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13.

** Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in Arch. loc. cond. e imm. 1992, 373.*

Ai sensi della L. n. 13/1989 anche se l'ascensore è da considerarsi innovazione per la sua approvazione sono sufficienti le semplici maggioranze del secondo e terzo comma dell'art. 1136 e non quelle del quinto comma del citato articolo.

** Trib. civ. Milano, 14 novembre 1991, in L'Ammin. 1992, 3, 13.*

La nullità di una delibera assembleare che abbia disposto l'installazione di un ascensore in uno stabile condominiale non impedisce che tale installazione possa essere realizzata autonomamente da uno o più singoli condomini.

** Trib. civ. Napoli, 1° ottobre 1991, in Arch. loc. cond. e imm. 1992, 373.*

Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile.

** Trib. civ. Milano, 19 settembre 1991, in Arch. loc. cond. e imm. 1992, 138.*

Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune).

** Trib. civ. Milano, 9 settembre 1991, in Arch. loc. cond. e imm. 1992, 138.*

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino, ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 quinto comma, c.c. Né sulla legittimità di detta delibera incide l'indicata mancanza di progetto e di preventivo, la quale comporta soltanto la necessità che la delibera stessa venga integrata da successive decisioni

assembleari, per determinare le modalità di attuazione ed esecuzione dell'innovazione, nel rispetto dei limiti e dei divieti fissati dal secondo comma dell'art. 1120 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4921, M. c. Cond. V.S.S.*

La norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come (nel caso di specie) applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini.

** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300.*

La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve avvenire «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio». L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c. perché, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto.

** Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696.*

e) Limitazioni all'uso

Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondanti a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il

trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore.

** Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1982, n. 2117, C. c. Cond. V. Ca.*

Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore di un condominio, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 cod. civ. – in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conservazione della cosa comune – che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione. È, pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alle varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal su indicato uso particolare dell'ascensore.

** Cass. civ. sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686, C. c. Cond. Ca.*

f) Locali macchina

La servitù di accesso ai locali macchina degli ascensori attraverso il seminterrato di proprietà di un condomino, comprende il diritto del condominio, e per esso dell'amministratore, ad avere copia delle chiavi di accesso a detto locale.

** Trib. civ. Napoli, sez. III, 30 ottobre 1993, n. 10600, Cond. di via degli A., n. 25 di Sorrento c. S., in Arch. loc. cond. e imm. 1994, 597.*

g) Manutenzione e conservazione

Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei

singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale.

** Cass. civ., sez. VI, 22 maggio 2015, n. 10679, A. Costruzioni S.r.l. c. Condominio Via C. 24 Napoli ed altro, in Arch. loc. cond. e imm. 2015, 647.*

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo).

** Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, M. e altro c. Cond. di via A. 11 Torino.*

Al contratto di manutenzione dell'impianto elevatore stipulato con il professionista dall'amministratore condominiale quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469 bis ss. c.c., posta la qualità di «consumatori» dei condomini, trattandosi di persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1469 bis, comma 3, n. 19, c.c. si presume vessatoria, sino a prova contraria, la clausola che stabilisce «come sede del foro competente sulle controversie, località diversa da quella di residenza o domicilio eletto del committente», e, quindi, dalla sede del condominio.

** Cass. civ., sez. III, ord. 24 luglio 2001, n. 10086, Soc. C. c. Condominio A., in Arch. loc. cond. e imm. 2001, 647.*

Al rapporto contrattuale avente ad oggetto il servizio di manutenzione di un impianto elevatore installato da una società specializzata in un immobile condominiale, è applicabile la disciplina di cui all'art. 1469 bis c.c. in tema di clausole vessatorie, stante la qualificazione soggettiva del condominio come «consumatore» ai sensi e per gli effetti del secondo comma del medesimo articolo, norma che definisce tale soggetto come «la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta».

** Trib. civ. Bologna, 3 ottobre 2000, n. 2539, Condominio A. c. Soc. C., in Arch. loc. cond. e imm. 2001.*

h) Presunzione di comunione

L'area di base del vano di corsa dell'ascensore deve considerarsi parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., ed ogni condomino è legittimato a far valere il suo diritto reale sulle aree condominiali e far cessare occupazioni illecite od usi non consentiti.

** Trib. civ. Napoli, 15 novembre 1989, in Arch. loc. cond. e imm. 1990, 272.*

L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini, prevista dall'art. 1121 ultimo comma c.c., di partecipare successivamente all'innovazione.

** Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314.*

i) Proprietari dei locali al piano terreno

Non risultando il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo.

** Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1° aprile 1989, n. 273, Z. e altri c. Condominio di via M. 6, Bologna, in Arch. loc. cond. e imm. 1990, 67.*

L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali 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 a tutti.

** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 16 marzo 1989, M. ed altri c. Condominio di via V. 45, Milano, in Arch. loc. cond. e imm. 1989, 515.*

Il proprietario di unità immobiliari site al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano; non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo.

** Trib. civ. Monza, 12 novembre 1985, T. c. Condominio A. I di Sesto San Giovanni, in Arch. loc. cond. e imm. 1986, 299.*

l) Separato godimento

L'installazione di un ascensore in un edificio condominiale che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione dell'impianto ed a quelle di manutenzione dell'opera. Più in particolare la previsione dell'art. 1121 c.c. che fa menzione alle spese di manutenzione deve essere interpretata nel senso che debba trattarsi di spese di manutenzione straordinaria e che queste ultime non siano connesse all'effettivo uso della cosa.

** Trib. civ. Napoli, sez. II, 18 aprile 2001, M. ed altra c. M. ed altri, in Arch. loc. cond. e imm. 2001, 832.*

L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.

** Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1529, C. ed altra c. Cond. via P. 45 Roma.*

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba

procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo.

** Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1999, n. 3508, L. M. ed altri c. L. G., in Arch. loc. cond. e imm. 1999, 594.*

In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore).

** Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, in Arch. loc. cond. e imm. 1991, 336.*

In caso di installazione da parte di un condomino di un ascensore suscettibile di suo separato godimento, trova applicazione l'art. 1102 cod. civ. - a mente del quale il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni necessarie al migliore godimento - e non l'art. 1120 cod. civ., dettato per le ipotesi di innovazione della cosa comune, per cui non pare necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni e le spese di installazione sono esclusivamente a carico dell'interessato.

** Trib. civ. Milano, 11 maggio 1989, S. c. Condominio di via O., 10/A di Milano, in Arch. loc. cond. e imm. 1990, 74.*

m) Sostituzione

La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche di tipo e marca diversi, conformi alle nuove tecniche, non costituisce innovazione poiché le cose comuni oggetto delle modifiche (strutture del vano ascensore e locali annessi, cabina) non subiscono alcuna sostanziale trasformazione e conservano la loro destinazione strumentale al servizio, anche se si realizzano mutamenti alla loro conformazione.

** Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983, Condominio di via C. 18/2 di Milano c. D., in Arch. loc. cond. e imm. 1989, 707.*

n) Spese (ripartizione)

A differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio condominiale sprovvistone (le cui spese vanno suddivise ex art. 1123 c.c. proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condòmino), quelle relative alla completa sostituzione dell'impianto già esistente vanno ripartite ex art. 1124 c.c., dettato in tema di manutenzione e ricostruzione delle scale. Stante l'identità di ratio di tali spese, al pari delle scale l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere

al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune anche relativamente ai condòmini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condòmini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. Ne consegue l'obbligo gravante anche su detti partecipanti - in assenza di diversa convenzione espressa, contenuta in regolamento contrattuale o delibera unanime, che deroghi alla disciplina codicistica - di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (Fattispecie decisa nel vigore della disciplina antecedente alla riformulazione degli artt. 1117 e 1124 c.c., introdotta dalla L. n. 220/2012).

* *Cass. civ., sez. VI, 12 settembre 2018, n. 22157.*

In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore (come nella specie) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica.

* *Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 2011, n. 28679, P. c. Cond. M., in Arch. loc. cond. e imm. 2012, 274.*

In base all'art. 1124 c.c., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, sicché la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condòmini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ove sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata. (Fattispecie relativa a regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1123-1125 c.c., prevedeva l'esenzione da tali spese per una categoria di condòmini).

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, M. e altro c. Cond. di via A. 11 Torino.*

In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condòmino).

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, M. e altro c. Cond. di via A. 11 Torino.*

In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione tra i condòmini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica ratio, alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente. La disciplina legislativa, in *subiecta materia* (artt. 1123-1125 c.c.) è, peraltro, suscettibile di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condòmini.

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1999, n. 2833, G. c. Condominio di via L. 14, Bari.*

Le spese di installazione *ex novo* e manutenzione dell'impianto di ascensore devono essere ripartite tra gli originari comproprietari e il condomino subentrante nella comunione relativa all'impianto medesimo, in applicazione del criterio previsto per le scale dall'art. 1124 c.c.

* *Trib. civ. Genova, 27 marzo 1998, n. 817, F. c. Condominio via P. 5, Genova, in Arch. loc. cond. e imm. 1998, 730.*

Le spese per l'adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE non rientrano tra quelle previste dall'art. 1124 c.c., poiché non dipendono da interventi correlati con l'intensità dell'uso, con la vetustà, con guasti accidentali: ne discende che esse vanno ripartite in base ai valori di proprietà delle unità immobiliari.

* *Trib. civ. Taranto, 23 maggio 1996, D. ed altri c. Condominio di via G. n. 50 in Taranto, in Arch. loc. cond. e imm. 1997, 1041.*

Le spese di installazione dell'ascensore nell'edificio in condominio debbono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè in proporzione del valore della proprietà di ciascun condomino.

* *Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1996, n. 165, C. c. Condominio di Via P. n. 26 in Milano, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 529.*

Le spese straordinarie relative agli ascensori, necessarie per l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, attengono al profilo della proprietà del bene e vanno sostenute da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà esclusiva.

* *Trib. civ. Bologna, 2 maggio 1995, n. 685, P. c. Condominio di via M. n. 16 in Bologna, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 87.*

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e 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.

* *Trib. civ. Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859, P. e altra c. Condominio E., in Arch. loc. cond. e imm. 1994, 831.*

In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499, J. c. C. V. P. NA.*