

I CONDOMINI A PIANO TERRA ESCLUSI DAI COSTI ASCENSORE

Attualmente, nel mio condominio, le spese di esercizio e manutenzione dell'ascensore vengono ripartite secondo una tabella del regolamento di condominio che è contrattuale. La tabella non prevede alcuna spesa per i due condomini del piano terreno. Ho sentito però più volte ribadire che anche questi condomini sono tenuti a pagare, in base ai millesimi di proprietà, il 50% della spesa; ciò in quanto anch'essi sono comproprietari dell'impianto anche se non usano l'ascensore. E' possibile modificare questo stato di cose? In caso affermativo, come procedere? Il regolamento di condominio viene applicato da 36 anni. [195793] Ettore Zaninelli - S.DONATO MILANESE

L'articolo 1124 del Codice civile relativo alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale è applicabile, per analogia, alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. In particolare, in materia di ascensore, il citato articolo troverà applicazione per la forza motrice, per la manutenzione ordinaria, per la sostituzione delle funi e in genere per la piccola manutenzione. Diversamente, per le spese straordinarie quali la ricostruzione dell'impianto, la sostituzione della cabina o delle porte ai piani, si avrà una ripartizione secondo i millesimi di proprietà in quanto queste spese prescindono dal maggior uso. Analogamente si procederà per gli oneri relativi agli adeguamenti alla normativa Cee. Posto ciò, sia l'articolo 1124 che l'articolo 1123 del Codice civile dettano criteri così detti legali che potranno essere derogati da una convenzione fra tutti i condomini, o da un regolamento condominiale contrattuale. Questi atti potrebbero anche stabilire l'esenzione totale o parziale, in favore di alcuni condomini, dall'obbligo di partecipare alle spese per l'ascensore. (Cassazione civile 18 marzo 2002, n. 3944; Cassazione civile, sezione II, 25 marzo 1995, n. 2833, Tribunale Milano, 21 febbraio 2003).