

Condominio: sostituzione d'un impianto d'ascensore già esistente: la spesa va ripartita tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1124 c.c.

di Alessandro Gallucci

Una pronuncia del Tribunale di Salerno pone l'accento sulla **differenza tra installazione ex novo dell'impianto di ascensore e sua sostituzione. La prima deve essere considerata un'innovazione**, perciò la spesa che ne discende, in osservanza di quanto prescritto dal primo comma dell'art. 1123 c.c., deve essere ripartita tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. **I costi per la seconda tipologia d'intervento**, invece, dovendo essere equiparata ad un'opera manutentiva e/o ricostruttiva, devono essere suddivisi, vista l'analogia di ratio, sulla base delle tabelle millesimali redatte in conformità dei dettami contenuti nell'art. 1124 c.c. Si tratta d'una decisione che non fa altro, quindi, che riprendere il costante orientamento giurisprudenziale espresso dalla Suprema Corte di Cassazione (cfr. tra le tante Cass. 5975/04). La sentenza è stata resa a seguito dell'impugnazione di una deliberazione assembleare con la quale un condomino aveva chiesto la dichiarazione d'invalidità della delibera, con la quale, decidendosi sulla sostituzione di un ascensore s'era altresì statuito che la relativa spesa doveva essere ripartita sulla base dei millesimi di proprietà. Il giudice adito ha concluso per la nullità, sul punto, della decisione dell'assemblea specificando che *“ la materia del contendere, osserva il giudicante che il criterio di ripartizione della spesa relativa alla ricostruzione dell'ascensore si palesa del tutto erroneo ed illegittimo e, dunque, tale da comportare, di per sé, la parziale nullità dell'impugnata delibera. Invero, la Suprema Corte - con un indirizzo ormai consolidato, e che si ritiene pienamente condivisibile - ha affermato che in ordine alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione relative all'ascensore destinato all'uso comune di un edificio in condominio , va applicata - in mancanza di una specifica disposizione di legge al riguardo, ed identica essendone la ratio - la regola dettata dall'art. 1124 c.c. per le scale del fabbricato. Tali spese vanno, di conseguenza, ripartite 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. Per converso, laddove si verta in ipotesi, non già di ricostruzione o manutenzione di un ascensore già esistente, bensì di installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore, trova applicazione la disciplina all'art. 1123 c.c., giacché ci si trova in presenza di un riparto di innovazioni deliberate dalla maggioranza, da dividere in proporzione della proprietà di ciascun condomino (cfr., nei sensi suindicati, Cass. 04/5975, Cass. 99/2833, Cass. 96/165, Cass. 91/5479, Cass. 69/3514). La ratio di tale diversificazione di disciplina la si coglie, in verità, del tutto agevolmente, se solo si considera che la sostituzione di ascensori usurati, non più agibili, o anche semplicemente non particolarmente efficienti, con ascensori nuovi, non costituisce innovazione, ai sensi degli artt. 1120 e 1123 c.c.. Difatti, le cose comuni oggetto delle modifiche (il vano ascensore con le strutture ed i locali annessi) non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, e neppure subisce alcun mutamento di struttura l'edificio condominiale nel suo complesso, il quale, viceversa, conserva un servizio del quale è già dotato (Cass. 69/3514, Cass. 81/4646). Di contro, l'installazione ex novo dell'ascensore,*

in un fabbricato che prima ne era sprovvisto, importa una modificazione nella determinazione delle trombe delle scale, dei pianerottoli, degli anditi, tale da costituire, senza dubbio, un'innovazione, soggetta, di conseguenza, alla disciplina di cui agli artt. 1120 e 1123 c.c. (Cass. 72/156, Cass. 75/2696. Cass. 00/1529)” (Trib. Salerno n. 1995/10). Il tutto, è bene ricordarlo, poiché la deliberazione era stata votata a maggioranza. La deroga dei criteri di ripartizione, infatti, se adottata all'unanimità, è sempre valida (art. 1123, primo comma, c.c.)