[595]

La quota di partecipazione per chi «prende» l'ascensore

Nel luglio del 2018 abbiamo completato la costruzione di un ascensore condominiale, sostenendo una spesa di oltre 80mila euro, peraltro a carico di due soli condòmini su otto. Un terzo condomino sarebbe ora intenzionato a entrare nella proprietà dell'impianto e chiede a quanto ammonterebbe il suo contributo, tenuto conto dell'obsolescenza intervenuta e della rivalutazione monetaria della spesa sostenuta in origine.
In particolare, come ci si deve comportare in merito ai benefici fiscali (detrazione del 50 per cento) goduti dagli originari condòmini?

I benefici fiscali devono essere detratti dal valore dell'impianto.
In particolare, l'articolo 1121, commi primo e terzo, del Codice civile dispone, tra l'altro, che, qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. I condòmini e i loro eredi o aventi causa possono, tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.
La quota di partecipazione dev'essere determinata calcolando il costo dell'ascensore complessivamente sostenuto, con aggiunta delle opere conservative e migliorative (per esempio, il rifacimento della cabina e altro), oltre a interessi e rivalutazione monetaria. Dall'importo così determinato devono poi essere detratte le agevolazioni godute dal convenuto (giudice di pace di Bari, sentenza 13 ottobre 2011, n. 5632). Secondo il Tribunale di Viterbo (sentenza 984/2017), deve inoltre tenersi conto del deprezzamento dell'impianto per la vita trascorsa.