[768]

Ascensori: i requisiti per il beneficio del 75%

In un edificio di sei piani, l'ascensore esistente arriva fino al quinto piano, dove ci sono gli ingressi di tre appartamenti. Due di questi sono su due livelli e occupano porzioni del quinto e del sesto piano, tra loro congiunte con scale interne. La scala condominiale, invece, arriva al sesto piano, dove sono presenti le seconde porte di accesso agli appartamenti precedentemente descritti. Dovendo sostituire l'ascensore esistente, accedendo al bonus del 75 per cento, con uno che soddisfi i requisiti di dimensioni e accessibilità, ma che si ferma al quinto piano, si chiede se sono rispettate le specifiche sull'accessibilità previste dal Dm Lavori pubblici 236/1989, il cui articolo 3.2 prescrive che «l'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello», visto che comunque l'accesso a tutte le unità immobiliari è garantito. Oppure si dovrebbe prevedere un montascale, posto sull'ultimo tratto della scala condominiale?

Nel caso descritto dal quesito, il bonus del 75 per cento (ex articolo 1, comma 365, della legge 197/2022, di Bilancio per il 2023; articoli 119-ter e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; articolo 1, comma 42, della legge 234/2021, di Bilancio per il 2022; articolo 3 del Dl 212/2023, convertito in legge 17/2024) per la sostituzione dell'ascensore si applica sia se l'intervento comporta l'aumento dei piani coperti dall'impianto (dal quinto al sesto), sia se la sostituzione dell'impianto rimane al servizio dei soli piani precedentemente serviti. L'importante è che il nuovo impianto rispetti tutti i requisiti previsti dal Dm Lavori Pubblici 236/1989 (articolo 4.1.12).

L'eventuale aggiunta del montascale per l'ultimo piano non è obbligatoria, ma, se realizzata, rientra fra le spese rilevanti ai fini del bonus 75 per cento, sempre che si sia in presenza delle caratteristiche previste dal Dm citato. In particolare, per l'ascensore è richiesto che:
- lo stessa abbia una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote;
- le porte di cabina e di piano siano del tipo automatico, e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote;
- il sistema di apertura delle porte sia dotato di idoneo meccanismo (come cellula fotoelettrica, costole mobili) per l'arresto e l'inversione della chiusura in caso di ostruzione del vano porta;
- i tempi di apertura e chiusura delle porte assicurino un agevole e comodo accesso alla persona su sedia a ruote;
- lo stazionamento della cabina ai piani di fermata avvenga con porte chiuse;
- la bottoniera di comando interna ed esterna abbia il comando più alto a un'altezza adeguata alla persona su sedia a ruote, e sia idonea a un uso agevole da parte dei non vedenti.

Inoltre, dev'essere garantito un arresto ai piani che renda complanare il pavimento della cabina con quello del pianerottolo.
Non è obbligatorio, invece, che l'ascensore serva anche piani non coperti dall'impianto preesistente.