

Anche i negozi pagano per l'ascensore

MANUTENZIONE

Impianti utilizzabili anche per accedere al tetto (parte comune) per le riparazioni

Alessandro Maria Colombo

Anche i proprietari dei negozi al piano terra, con il unico accesso dalla pubblica via, concorrono al pagamento delle spese di sostituzione dell'ascensore. L'esenzione può essere accordata solo da una delibera assembleare approvata all'unanimità o da un regolamento condominiale che, proprio perciò, si definisce "di natura contrattuale".

Questo il principio stabilito dall'ordinanza 22157/2018 dalla Cassazione, Sezione Seconda civile, estensore Antonio Scarpa: «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 (tant'è che, dopo la legge n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3, c.c.) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, 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».

La contestazione dell'imputazione della spesa era stata promossa, peraltro, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo per gli oneri condominiali insoluti, giudizio nel quale, ricorda la Suprema Corte, il condomino oppo- nente «non può far valere questioni attinenti alla annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione». Il limite alla rilevanza, anche d'ufficio, dell'invalidità delle delibere non opera, infatti, solo quando si tratti di vizi implicanti la loro nullità: circostanza che non ricorreva però nel caso di specie, in quanto l'imputazione della spesa di

sostituzione dell'ascensore anche ai negozi terranei rispondeva ad un obbligo di legge, non derogato da una convenzione.

La spesa per la manutenzione e la sostituzione di scale e ascensori, secondo l'attuale formulazione dell'articolo 1124 del Codice civile, deve essere ripartita tra i proprietari delle unità immobiliari a cui servono, per metà in ragione dei millesimi per l'altra metà proporzionalmente all'altezza di ciascun piano dal suolo; diversamente, rammenta ancora l'ordinanza della Suprema Corte, le spese per l'installazione "ex novo" dell'ascensore vanno suddivise secondo l'articolo 1123, cioè proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA