

14.1. Proprietà dell'impianto

14 ASCENSORE

14.1. Proprietà dell'impianto

L'impianto di risalita è bene comune salvo titolo contrario (regolamento contrattuale o primo atto di frazionamento in conseguenza del quale si forma il condominio)

Se **installato successivamente** l'intervento è considerato innovazione ai sensi dell'art. 1120, co.1, c. c. e richiede la maggioranza degli intervenuti pari ai 2/3 dei millesimi

È un **bene suscettibile di utilizzazione separata**, per cui può essere installato anche a cura di uno o più condomini che diventano proprietari dell'impianto, con tutti gli oneri connessi. L'intervento rientra nell'ambito dell'art. 1121 c.c., sicuramente, infatti, è innovazione gravosa ma non voluttuaria.

Il concetto di gravosità dell'innovazione, inoltre, va considerato in senso oggettivo, ovvero in relazione all'entità della spesa e con riferimento non alle condizioni economiche dei singoli condomini ma alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

I condomini che non hanno partecipato all'installazione, come i loro eredi o aventi causa (si parla di un diritto perpetuo potestativo di partecipazione), possono entrare in ogni tempo a fare parte della comunione contribuendo alle spese.

Secondo un indirizzo giurisprudenziale condivisibile, il calcolo si dovrebbe fondare su di una perizia tecnica che tenga conto delle spese effettuate per l'installazione e la manutenzione dell'impianto (rivalutate secondo gli indici ISTAT) ma con il correttivo legato al deprezzamento dell'impianto in conseguenza del suo deterioramento per l'uso.

Sul punto è stato affermato che «in tema di condominio di edifici, l'ascensore installato "ex novo", per iniziativa ed a spese di alcuni condomini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condomini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio» (Cass., ord., n. 10850/2020).

In pratica la situazione che si viene a determinare assume il carattere della transitorietà, poiché da un condominio parziale si potrebbe sempre passare ad un condominio del bene in capo a tutti i condomini.

14.1. Proprietà dell'impianto

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello