

## **14.1 Proprietà dell'impianto**

1. Proprietà dell'impianto - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUATTORDICESIMO – ASCENSORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

### **1. Proprietà dell'impianto**

E' 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, cod. civ. 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.

La situazione che si viene a determinare con l'installazione dell'impianto di risalita da parte di alcuni condomini ha il carattere della transitorietà poiché da un condominio parziale si potrebbe passare ad un condominio del bene in capo a tutti i condomini.