



Spese ascensore: può partecipare chi non lo voleva?

Autore : Marco Borriello

Data: 30/11/2018

Se l'ascensore è stato installato a cure e spese di alcuni condomini, gli altri possono parteciparvi successivamente? Che diritti hanno questi condomini?

Come al solito ci risiamo: le questioni condominiali non finiscono mai e adesso ne è



sorta un'altra. Vivi in un palazzo dove, a fatica e dopo molti anni, alcuni condomini volenterosi sono riusciti a far installare l'ascensore. Sapevi che l'accesso alla tua abitazione sarebbe stato molto più agevole e che tra l'altro, il tuo appartamento sarebbe aumentato di valore. Per queste più che valide ragioni, eri e sei tra i proprietari che fin dall'inizio voleva fortemente questa innovazione e, senza alcun indugio hai partecipato alla sua approvazione, costruzione ed alla successiva gestione. Ora, a distanza di alcuni anni dall'installazione dell'ascensore, i condomini che inizialmente lo ritenevano inutile e che per questo motivo non lo avevano voluto e si erano totalmente disinteressati, hanno deciso di parteciparvi. Vogliono usufruire anche loro dell'ascensore e sono disposti ad accollarsene le spese, ma temi che la richiesta partecipazione possa complicarne la gestione e nascondere qualche inganno. Ed allora la domanda che ti poni è la seguente: per le **spese dell'ascensore, può partecipare chi non lo voleva?** È possibile rifiutare questa richiesta oppure è un diritto di tutti i condomini? I condomini che inizialmente non hanno partecipato all'installazione dell'ascensore, quali spese devono affrontare per esercitare questa facoltà? In quest'articolo troverai risposta alle tue domande, pertanto presta la giusta attenzione.

Ascensore: è un bene condominiale?

Senza troppi giri di parole, l'ascensore è il classico bene condominiale. Non è proprio come le mura perimetrali, che mai e poi mai potrebbero essere di proprietà privata, ma per la funzione espletata dall'ascensore, come bene al servizio dell'uso comune, esso deve essere definito come tale. D'altra parte, basta guardare quanto scritto nella legge **[1]** e basta avere conferma nelle parole dei magistrati **[2]**, per concludere in questo senso. Tuttavia devi sapere che, se l'ascensore non è stato installato dal costruttore, ma successivamente soltanto da alcuni proprietari, esso è considerato un bene privato, il quale, però, su iniziativa dei condomini che non vi hanno inizialmente partecipato, può diventare di proprietà comune. Essi, infatti, non dovranno fare altro che invocare il loro specifico diritto sancito dalla legge **[3]**. Pertanto, anche se nasce come un bene privato, cioè di cui sono titolari soltanto quei proprietari che lo hanno voluto, può diventare, a richiesta, un bene di tutti. Quindi, **l'ascensore è un bene condominiale.**

Ascensore: si può rifiutare la partecipazione degli altri?

Come hai appena letto, anche se probabilmente lo sapevi già, può spesso accadere che l'**ascensore** sia costruito in un secondo momento e che a questa importante **innovazione** non partecipino tutti i proprietari, ma soltanto alcuni di essi. Ebbene, come sempre accade, l'appetito vien mangiando ed allora, i condomini diffidenti potrebbero decidere di parteciparvi successivamente. Ma sarebbe un loro diritto?



Ebbene si, come previsto dalla legge (come citato in nota [3]) e come confermato dai magistrati della Cassazione [4], i quali hanno anche recentemente [5] precisato che, a proposito dell'ascensore, essa può essere realizzata anche a carico e spese di uno o soltanto di alcuni **condomini**, fatto salvo il diritto degli altri proprietari di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'ascensore (tecnicamente definibile come un'innovazione), contribuendo nelle spese d'istallazione e di manutenzione dell'impianto. Pertanto, a proposito dell'**ascensore**, non **si può rifiutare la partecipazione degli altri** condomini e tanto meno è necessaria l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Ascensore: quali spese per partecipare?

Le **spese** che devono essere versate per partecipare all'utilizzo dell'**ascensore** sono quelle che sono state necessarie per la sua istallazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria sino a quel momento. Questa **somma**, da un lato deve essere rivalutata all'attuale (come afferma la Cassazione [6]), dall'altro deve essere calcolata, considerando il deprezzamento dell'impianto a seguito dell'età del medesimo.

Note:

[1] Art. 1117 cod. civ.

[2] Cass. civ. sent. n. 3624/2005

[3] Art. 1121 co. 3 cod. civ.

[4] Cass. civ. sent. n. 614/1963 - 3314/1971 - n. 8746/1993 - 20902/2010

[5] Cass. civ. sent. n. 20713/2017

[6] Cass. civ. sent. n. 8746/1993