



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanto costa la manutenzione dell'ascensore?

Autore: Carlos Arija Garcia | 20/06/2021



In che cosa consiste il lavoro di verifica e controllo dell'impianto e quali sono i prezzi medi? Con quale criterio va ripartita la spesa in condominio?

Il tempo è il peggior nemico delle cose materiali: prima o poi, tocca darle una

sistemata perché usurate dagli anni che passano. Prova a pensare a quante corse fa ogni giorno su e giù un ascensore in un condominio, negli uffici pubblici, in un ospedale: inevitabilmente, prima o poi, un controllo deve essere fatto. Anche perché se succede qualcosa al piano terra, tutto sommato il danno è minimo. Ma se si blocca tra il 6° e il 7° piano, col rischio di rimanerci chiusi dentro per qualche ora o, peggio ancora, di finire in caduta libera, la situazione può essere ben più grave.

Ma **quanto costa la manutenzione dell'ascensore?** Ovviamente, per calcolare quanto c'è da pagare all'impresa che viene a monitorare la cabina, le funi, il vano e tutto il resto, bisogna vedere se si tratta di un intervento di manutenzione ordinaria oppure di un lavoro di manutenzione straordinaria per un guasto. In quest'ultimo caso, prima di dire quanto verrà chiesto, sarà necessario capire l'entità del guasto, se ci sono dei pezzi da cambiare, ecc. Quindi, fare una stima a priori diventa davvero relativo.

Ci si può avvicinare di più al **costo** di un intervento di **manutenzione ordinaria dell'ascensore**, anche se la forbice tra il minimo e il massimo è molto ampia e varia a seconda del numero di piani, dell'altezza dell'edificio, dei ricambi necessari, ecc.

Nel parlare di **manutenzione dell'ascensore**, vanno tenuti in considerazione altri aspetti: in primis, quali sono gli interventi che obbligatoriamente devono essere fatti per eseguire una verifica completa e sicura. Poi, come va fatta la ripartizione delle spese all'interno del condominio. Vediamo.

Manutenzione dell'ascensore: in cosa consiste?

Può risultare a dir poco antipatico, per non dire di peggio, rimanere **intrappolati in ascensore** tra un piano e l'altro o notare degli sbalzi della cabina in salita o in discesa. Così come arrivare con le buste della spesa, premere il pulsante per salire al 7° piano e scoprire che **l'ascensore non funziona**. Va bene che bisogna fare esercizio, ma chiunque preferirebbe una corsetta al parco piuttosto che sette piani a piedi con la spesa in una mano e il pacco d'acqua nell'altra.

Manutenzione ordinaria

Come ricorda l'Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori (Anacam), la legge **[1]** obbliga il proprietario di un ascensore ad affidare la manutenzione dell'impianto ad una persona munita di **certificato di abilitazione** o a una **ditta specializzata**.

Sempre in base alla legge, il manutentore deve effettuare:

- visite di **manutenzione preventiva** per la verifica del funzionamento regolare dei principali componenti dell'impianto, soprattutto per quanto riguarda apertura e chiusura di porte, le serrature, lo stato delle funi. Deve anche svolgere le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti;
- visite semestrali per la verifica dell'**integrità** e dell'**efficienza** di dispositivi e componenti da cui dipende la sicurezza dell'ascensore.

La **frequenza delle visite** dipende dalle caratteristiche e dall'uso dell'impianto, nonché dal suo stato di conservazione. Il numero annuo di controlli viene definito dal tecnico nel momento in cui prende in carico l'impianto.

Manutenzione straordinaria

In casi come quelli che abbiamo citato prima, cioè l'ascensore che non va, gli sbalzi avvertiti durante le corse, lo stop tra un piano e l'altro, ecc., si rende necessario l'intervento di **manutenzione straordinaria**.

La normativa impone al manutentore a promuovere «**tempestivamente**» **la riparazione e la sostituzione** delle parti rotte o logorate dell'impianto. Prima ancora, però, il **proprietario dell'ascensore** è obbligato a segnalare al manutentore la necessità di una riparazione o della sostituzione di pezzi: sarebbe sua la responsabilità di successivi incidenti o malfunzionamento riconducibili alla mancata manutenzione.

Manutenzione dell'ascensore: il contratto

obbligatorio

Essenziali sono i contenuti del **contratto** per la fornitura di servizi finalizzati alla **manutenzione degli ascensori**, previsti dalla norma tecnica UNI 10146, ovvero:

- oggetto e scopo;
- descrizione dei lavori e piani di manutenzione;
- ambiente di lavoro;
- oneri a carico del committente;
- oneri a carico dell'assuntore;
- norme di sicurezza;
- durata;
- prezzo, fatturazione, pagamenti.

L'oggetto deve riportare in modo chiaro e inequivocabile la tipologia di manutenzione garantita e le prestazioni che l'impresa si impegna effettivamente ad eseguire.

I lavori devono essere descritti in modo dettagliato, facendo riferimento alle operazioni previste che sono riportate nel piano di manutenzione e tenendo conto delle caratteristiche e del livello di usura dell'impianto, delle condizioni di utilizzo e delle indicazioni contenute nel libretto di uso e di manutenzione dell'ascensore. Vanno indicate anche **la frequenza e la durata degli interventi**.

Manutenzione dell'ascensore: quanto costa?

Il contratto deve riportare anche il **costo della manutenzione dell'ascensore**, indicando un canone annuo e le modalità di fatturazione e di pagamento, nonché le penali in caso di ritardo nei versamenti.

Va da sé che più controlli ordinari vengono effettuati e maggiore è l'efficacia del servizio prestato, meno rischi ci sono di dover chiamare un tecnico per un intervento di manutenzione straordinaria. Saranno le singole imprese di manutenzione a fare dei **preventivi** ed a proporre dei pacchetti con un determinato numero di visite di controllo ed i relativi prezzi.

Mediamente - ma, come detto, ogni impresa propone i propri prezzi in base a ciò

che si impegna a fare – il costo per la manutenzione di un ascensore va da un **minimo di 300 euro** ad un **massimo di 4.000 euro**.

Manutenzione dell'ascensore: come vanno ripartite le spese?

Secondo il Codice civile [2], «le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai **proprietari delle unità immobiliari** a cui servono», sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria sia per quella straordinaria.

Come va diviso il costo? Aggiunge il Codice: «La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari, e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo».

Se ne deduce che non tutti i proprietari delle unità immobiliari pagano lo stesso prezzo per la **manutenzione dell'ascensore**, vale a dire chi abita al piano terra e non lo utilizza mai non dovrà sborsare la stessa cifra del vicino del 6° piano.

Tuttavia, questo aspetto ha richiesto più di un intervento dei tribunali. Tutto sta nella frase riportata dal Codice secondo cui le spese della manutenzione vanno sostenute «**dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono**». Chi abita al piano terra potrebbe ben sostenere di non servirsi mai dell'ascensore. Così come chi abita al primo piano potrebbe dire che fa tutti i giorni le scale e che l'ascensore non lo utilizza.

Che cosa ne pensa la Cassazione? Secondo la Suprema Corte, **chi vive al piano terra** deve contribuire alla ripartizione delle spese di manutenzione di scale ed ascensori poiché «appartengono anche ai condòmini dei piani inferiori che non se ne servono in quanto beni che condizionano l'esistenza stessa dell'edificio».

A chi si trova nella parte più bassa dell'edificio non resta, dunque, che tener presente la precisazione del Codice civile riguardo alla ripartizione delle spese «per metà in ragione del **valore delle singole unità** immobiliari, e per l'altra metà esclusivamente in **misura proporzionale all'altezza di ciascun piano** dal suolo».

Note

[1] Art. 15 DPR 162/1999. **[2]** Art. 1124 cod. civ. **[3]** Cass. sent. n. 4419/2013 del 21.02.2013.