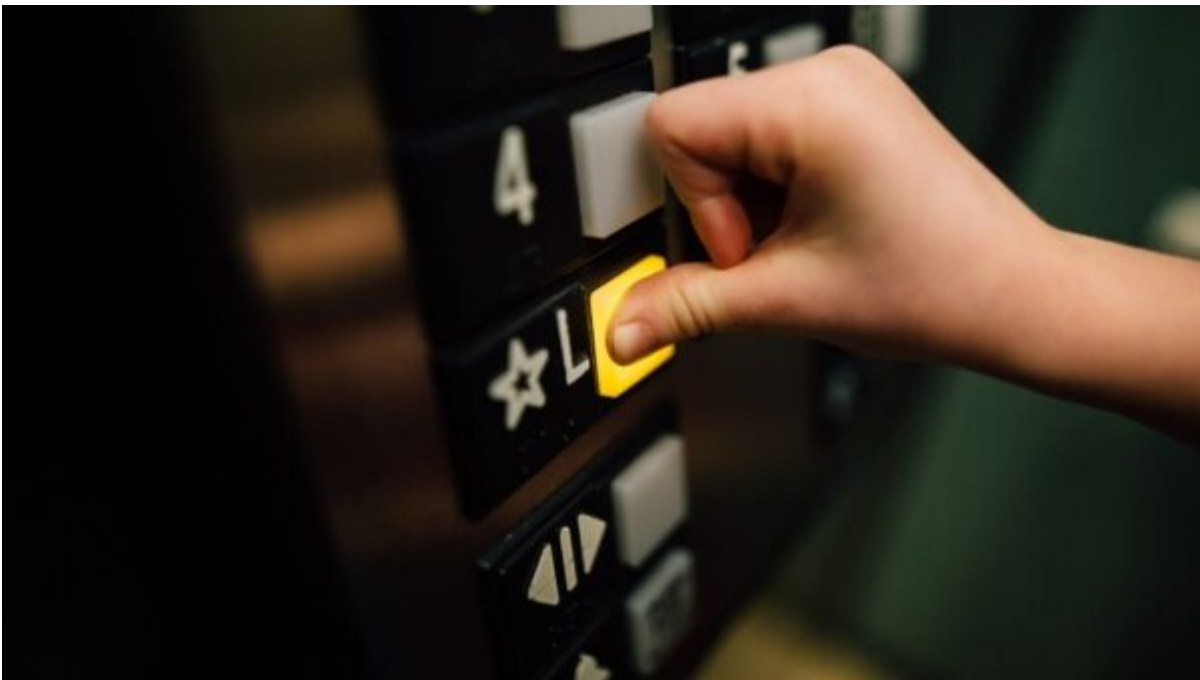




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Chi paga la verifica periodica dell'ascensore?

Autore: Carlos Arija Garcia | 10/09/2021



Come vengono ripartite le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto? Spettano anche a chi abita al piano terra?

Se c'è un tasto dolente durante le assemblee del condominio è quello che riguarda i soldi. Specialmente se si tratta di pagare delle spese che qualcuno dei vicini ritiene non comuni perché riguardano un lavoro ordinario o straordinario attinente a qualcosa di cui non fruisce. È il caso, ad esempio, di chi abita al piano terra e

storta il naso ogni volta che gli viene chiesto di contribuire alle spese per la **manutenzione dell'ascensore**. Tra sé e sé dirà: «Ma non spetterebbe a quelli che lo usano quotidianamente, a chi abita ai piani superiori?». Ma veramente chi non utilizza mai un servizio del condominio deve versare gli stessi soldi degli altri? Oppure gli viene riconosciuto qualche sconto? **Chi paga la verifica periodica dell'ascensore** effettuata dall'ente competente per controllare lo stato dell'impianto?

Purtroppo per lui, cioè per chi abita al piano terra, pagano tutti. Ma non la stessa cifra: qualche agevolazione ce l'ha. C'è, però, una quota fissa, indipendentemente dal fatto che il condomino abiti allo stesso livello dell'androne d'ingresso o al decimo piano. Vediamo.

Verifica dell'ascensore: quando si fa?

A meno di un guasto improvviso che costringa a chiamare il tecnico per la riparazione, ci sono due tipi di **verifiche dell'ascensore** che devono essere fatte con questa frequenza:

- ogni anno per quanto riguarda la **manutenzione periodica** eseguita da personale specializzato e munito di abilitazione oppure da una ditta specializzata;
- ogni due anni (**verifica biennale**) per quanto concerne il controllo svolto dagli enti competenti (l'Arpa, l'Asl, il ministero del Lavoro, ecc.). Il proprietario (in questo caso, il condominio) deve ricevere dalla persona che ha eseguito la verifica il verbale dell'ispezione. Se l'esito è positivo, ci si ridà appuntamento tra due anni, altrimenti l'impianto viene bloccato fino alla piena messa in sicurezza dopo aver risolto il problema rilevato.

Da aggiungere che tutti gli ascensori devono riportare la marcatura CE ben visibile all'interno della cabina, dove ci deve essere anche la targa che indica:

- chi effettua la manutenzione;
- il nome dell'installatore;
- il numero di matricola;
- la portata massima in termini di peso e di numero di persone.

Verifica dell'ascensore: chi paga?

In entrambi i casi appena citati, cioè che si tratti del **controllo annuale** o della **verifica biennale** riguardanti la **manutenzione ordinaria dell'ascensore**, per sapere chi paga bisogna, innanzitutto, leggere il **regolamento del condominio** per vedere se ci sono delle indicazioni specifiche, con l'apposita tabella millesimale.

In assenza di tali indicazioni, le spese per l'uso e per i controlli periodici dell'impianto vengono ripartite così **[1]**:

- il 50% della spesa viene distribuito in base ai millesimi di proprietà;
- il 50% della spesa viene ripartito in modo proporzionale all'altezza del piano.

Questo significa che la verifica biennale dell'ascensore la pagano tutti, ma non allo stesso modo:

- chi ha più millesimi perché ha una proprietà maggiore degli altri pagherà una quota fissa superiore;
- chi abita ai piani superiori pagherà di più di quota variabile rispetto a chi abita al primo piano.

Di norma, vengono esonerati dal pagamento i condomini del piano terra, i proprietari dei negozi che fanno parte del condominio (e che si trovano al piano terra) e chi possiede un box nel piano interrato dell'edificio non servito dall'ascensore **[2]**. Da segnalare, comunque, a tal proposito che, secondo la Cassazione, **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» **[3]**.

Proprio per questo, il regolamento del condominio può stabilire che siano tutti i vicini a dover contribuire alle spese di manutenzione dell'ascensore, compresi quelli del pian terreno. Quello che non può essere deliberato è che uno dei proprietari (ad esempio, un professionista che ha il suo studio a casa) paghi di più solo perché la sua attività presuppone un **maggiore utilizzo dell'impianto** rispetto agli altri condòmini: se l'assemblea dovesse decidere una cosa del genere, la delibera sarebbe nulla.

Chi paga la manutenzione straordinaria dell'ascensore?

Se, anziché di un controllo periodico, annuale o biennale, deve essere effettuato un **intervento di manutenzione straordinaria** (ad esempio, per un malfunzionamento dell'impianto), le relative spese dovranno essere in carico a tutti i condòmini in funzione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i vicini del pian terreno. Lo stesso vale per le spese di adeguamento dell'ascensore alle normative sulla sicurezza.