

# Come si calcolano i millesimi di ascensore?

written by Redazione | 05/06/2022



***Come si dividono le spese millesimali dell'ascensore e quali condomini vi devono partecipare. Le indicazioni della Cassazione.***

Spesso, l'**ascensore in condominio** anima discussioni e litigi in assemblea. Non tutti sanno difatti chi deve partecipare alle spese e **come si calcolano i millesimi dell'ascensore**.

Ad esempio, chi vive al primo piano o è titolare di magazzini e negozi vorrebbe non pagare le quote per la manutenzione dell'impianto, non servendosene quotidianamente. Allo stesso modo, chi è solito fare le scale a piedi pretende di avere uno sconto. Ma tutto ciò, per come vedremo a breve, non è possibile, o meglio richiede un apposito *quorum* in assemblea.

In questo breve articolo vedremo come la legge risolve tali questioni e qual è l'orientamento manifestato dalla Cassazione negli ultimi anni in materia di spese condominiali relative all'ascensore. Possiamo già anticipare, infatti, che il Codice civile dedica ben due norme all'argomento: l'articolo [1123](#) e il [1124](#).

All'esito di tutto ciò potremo finalmente chiarire **come si calcolano i millesimi**

**dell'ascensore.** Ma procediamo con ordine.

## Chi partecipa alle spese dell'ascensore?

In materia di condominio, vige il principio secondo cui tutti i condomini devono partecipare alle spese per la manutenzione e la conservazione delle aree e degli impianti comuni, indipendentemente dall'uso effettivo che ne facciano. Ciò che conta è l'astratta possibilità di avvalersene. Quindi, non perché un condomino è paralitico e non può godere del giardino non è tenuto a contribuire alle spese di potatura degli alberi o del verde. Del resto, tutti si avvalgono anche indirettamente dei servizi condominiali per via del valore economico che essi portano alla singola unità immobiliare.

Questo significa che tanto i proprietari di appartamenti quanto quelli di garage, magazzini, negozi, solai devono contribuire alle spese dell'ascensore. Basta la qualifica di "condomino" per essere tenuti al pagamento delle quote.

## Come non pagare le spese dell'ascensore?

Non può sottrarsi alle spese dell'ascensore il singolo condomino che dichiara di non utilizzare l'ascensore, dal momento che il relativo servizio è posto a vantaggio di tutti, secondo l'uso che potenzialmente ne possono fare.

Se dunque è vero che **tutti i condomini devono pagare le spese dell'ascensore**, è anche vero che l'assemblea può decidere di esonerare alcuni di questi da tale obbligo. Ma a tal fine non è sufficiente una **delibera** assunta a maggioranza: è necessaria l'**unanimità**. E ciò perché, secondo la giurisprudenza, i criteri di ripartizione delle spese condominiali, che per legge devono essere calcolati secondo millesimi di proprietà, possono essere derogati solo se c'è il consenso di tutti i condomini.

Tale deroga può essere contenuta anche nel **regolamento di condominio**, anche questo però solo se approvato all'unanimità. Unanimità che si potrebbe raggiungere sia in assemblea, sia attraverso l'accettazione del regolamento stesso allegato all'atto di compravendita dei vari appartamenti; in questo secondo caso, l'accettazione, da parte di tutti i condomini, della clausola di esonero dalle spese dell'ascensore avverrebbe in momenti tra loro temporalmente diversi.

# Come si dividono le spese dell'ascensore?

L'**articolo 1123 del Codice civile** detta tre regole generali per comprendere come va effettuata la **ripartizione delle spese condominiali**.

La prima è quella, a cui abbiamo appena accennato, secondo la quale **le spese si dividono secondo i millesimi di proprietà**. A tal fine, allegato al regolamento di condominio c'è una **tabella millesimale** di carattere generale che indica le quote millesimali di ciascun condomino. In proporzione ad esse, l'amministratore ripartisce di volta in volta le spese ricadenti sui vari proprietari delle unità immobiliari.

La seconda regola riguarda solo quei beni e i servizi che, per loro natura, vengono utilizzati di più da alcuni condomini rispetto ad altri, come appunto scale e ascensore. In tal caso, dice la norma, la ripartizione delle spese deve tener conto dell'uso "più intenso". Ragion per cui, alla tabella generale, se ne accompagna una seconda specifica per tali beni e servizi. Quindi, ci sarà anche una **tabella millesimale per ascensore e scale** così come c'è quella per il riscaldamento, l'acqua, ecc.

La terza regola riguarda infine quei condomini composti **da più scale o fabbricati**. In tali casi, le spese relative a servizi e aree che giovano solo a una parte del condominio vengono poste a carico dei condomini che ne usufruiscono.

*In un palazzo con due distinte scale, servite da autonomi ascensori, le spese per l'ascensore della scala "A" graveranno sugli appartamenti in essa collocati e non anche su quelli della scala "B".*

## Come si dividono i millesimi dell'ascensore?

Una volta stabilito che, salvo volontà contraria espressa all'unanimità, le spese dell'ascensore ricadono su tutti i condomini, anche quelli al piano terra, con eccezione solo di quelli che dimorano in una diversa scala o corpo di fabbrica, possiamo infine comprendere **come si calcolano i millesimi dell'ascensore**. A riguardo, esiste una norma speciale che lo chiarisce in modo esplicito: l'[articolo](#)

## [1124 del Codice civile.](#)

La **ripartizione delle spese dell'ascensore** viene effettuata nel seguente modo:

- per **metà in base ai millesimi di proprietà**;
- per l'**altra metà in base all'altezza di ciascun appartamento** rispetto al piano terra.

Si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Quindi, per esempio, su una **spesa di 1.000 euro**, 500 euro verranno divisi in base al criterio generale dei millesimi (che privilegia una serie di aspetti tra cui l'ampiezza dell'appartamento, l'esposizione, il numero delle camere, la tipologia delle camere stesse, ecc.) e gli altri 500 euro in relazione al piano in cui si trova il singolo immobile.

Vediamo più nel dettaglio qual è il procedimento matematico che bisogna effettuare per giungere all'esatto calcolo della ripartizione delle spese dell'ascensore tra i vari condomini. Teniamo sempre a mente l'esempio di un costo complessivo di 1.000 euro per la manutenzione dell'ascensore.

La metà della spesa distribuita secondo i **millesimi** (ossia 500 euro) non pone problemi: bisognerà infatti far riferimento alle quote millesimali già indicate nella tabella generale del condominio.

L'altra metà invece relativa all'**altezza del piano** richiede alcuni chiarimenti.

Innanzitutto, è necessario **fare la somma di tutti i piani** dell'immobile. Ad esempio, in un palazzo di 6 piani, la somma è 21.

A questo punto, bisogna fare una frazione dove al denominatore si riporta la somma dei piani e al numeratore il piano del singolo condomino. Ad esempio, nel caso del condomino al terzo piano, la frazione da utilizzare sarà  $3/21$ ; per il condomino al primo piano la frazione è  $1/21$ ; per il condomino al sesto piano la frazione è  $6/21$ .

Trovata la frazione, finalmente la metà della spesa relativa all'altezza degli appartamenti - che, nel nostro esempio di prima, è pari a 500 euro - andrà divisa per il denominatore, moltiplicando il risultato per il numeratore:

- $500 \times 6/21 = 142,86$

Il risultato (142,86) è la quota di spesa attribuita al sesto piano.

Ma non sempre succede che, allo stesso piano, vi sia un solo appartamento. Anzi, al contrario, di solito ve ne sono più di uno. Pertanto, una volta ottenuto l'importo per ciascun piano, questo andrà distribuito in proporzione agli appartamenti collocati alla stessa altezza. E tale proporzione viene fatta in relazione ai millesimi. Il che significa che se sullo stesso piano ci sono due appartamenti, uno più grande dell'altro, il proprietario di quest'ultimo pagherà di più di ascensore rispetto all'altro.

*Se al sesto piano ci sono due soli appartamenti, quello di Tizio, il cui valore millesimale generale è di 130/1000 e quello di Caio, il cui valore millesimale è di 65/1000, il valore totale degli appartamenti al sesto piano è pari a 195/1000.*

Per ottenere dunque la quota di spesa da imputare all'appartamento di Tizio, occorrerà applicare la seguente formula:

- $Va: Vap = x: 1000$

Dove:

- "Va" sta per il valore millesimale dell'appartamento di Tizio (130);
- "Vap" sta per il totale millesimale degli appartamenti al sesto piano (195);
- "x" è il valore dell'appartamento millesimale in relazione a quelli situati allo stesso livello.

Nell'esempio da cui siamo partiti avremo i seguenti valori:

- $130: 195 = x: 1000$

Dove "x" è pari a 666,66, corrispondente al valore millesimale dell'appartamento, arrotondato a 667, in relazione a quelli presenti sullo stesso piano.

In conclusione, l'importo della prima metà della spesa di manutenzione di 500 che verrà addebitata a Tizio in proporzione all'altezza del piano si ottiene con il calcolo della seguente proporzione:

- $142,86$  (quota di spesa dell'intero sesto piano)  $\times 667/1000 = 95,28$

Tizio pertanto in ragione della prima metà della spesa di 500, da ripartire in base all'altezza del piano, deve pagare l'importo di 95,28.

L'ultimo passaggio consiste nell'imputare l'altra metà dei costi di manutenzione complessivi, pari a 500, in base ai valori millesimali degli appartamenti. Ma per questi, come detto, c'è già la tabella millesimi generale.

## **Regole speciali sulla ripartizione delle spese dell'ascensore**

Sono nulle le delibere assembleari assunte a maggioranza che impongono, a discapito di uno o più condomini, maggiori spese sul presupposto che le loro attività professionali, svolte nelle rispettive unità immobiliari, comportano maggiore utilizzo dell'ascensore.

È invalida la delibera assembleare, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisce, a parità di millesimi e di livello di piano, un onere di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore più elevato a carico dei condomini con famiglia più numerosa, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, e un esonero parziale per i proprietari di unità che l'amministratore abbia accertato essere disabitate

Le **spese di adeguamento dell'impianto alle normative sulla sicurezza** sono poste a carico di tutti i condomini, compresi i proprietari del piano terreno e dei negozi (ed eventualmente dei box situati nel sotterraneo dell'edificio), in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino (ossia ai millesimi posseduti).