

L'ascensore condominiale

Uso e limitazioni all'uso dell'ascensore condominiale.

L'**ascensore condominiale** è espressamente previsto tra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c. n. 3, costituendone parte integrante e non semplice pertinenza. Esso, infatti, partecipa alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi quale elemento essenziale alla loro destinazione. C'è da precisare che l'ascensore è di proprietà comune solo quando è installato originariamente dell'edificio all'atto della sua costituzione. Al contrario, qualora venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini, non costituisce proprietà comune di tutti, in quanto appartiene in proprietà a quei condomini che lo hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà di partecipare successivamente.

Limitazioni all'uso dell'ascensore

Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 c.c. che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondante a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore.

Ripartizione delle spese dell'ascensore

Per ciò che concerne le spese di installazione, la Suprema Corte ha specificato che debbono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè in proporzione del valore della proprietà di ciascun condomino; sul presupposto, invece della unicità della funzione, ha stabilito che, per quanto riguarda la manutenzione e la costruzione dell'ascensore, deve essere applicata analogicamente la norma prevista dal codice per le scale (art. 1124 c.c.) e quindi le spese vanno ripartite per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per la restante metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. È da tenere però presente che in tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123 e 1125 c.c. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.