

L'installazione del nuovo ascensore

di Gisella Casamassima *

Il presente documento si propone di fornire brevi linee guida agli Amministratori che hanno a che fare con l'installazione di un impianto di ascensore nel Condominio.

L'ipotesi è quella di ascensore installato dal gruppo di condòmini che intende sopportare la spesa a fronte della scelta di alcuni che - momentaneamente - non intendono partecipare all'innovazione.

Vale la pena riportare in compendio la posizione odierna della giurisprudenza.

Cass. Ord. 2-2-2023 n. 3184

In tema di condominio negli edifici, l'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in Condominio (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., ma secondo l'art. 1123 cod. civ. ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino) costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art 1136 cod. civ., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condòmini, così divenendo l'impianto di proprietà comune. Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (come si desume dallo stesso art. 1121 cod. civ., che, al comma 2, parla di maggioranza dei condòmini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condòmini soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 cod. civ.), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. L'art. 1121, comma 3, cod. civ. fa salva agli altri condòmini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale.

La normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (vedasi anche le novità del decreto Semplificazioni – art.10 co.3 DL 77/2020) ha ritenuto che ciascun partecipante al condominio può realizzare, a proprie spese, ogni opera di cui alla Legge n. 13/1989 e DL 19-05-2020 servendosi dei beni comuni nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. In materia di abbattimento delle barriere architettoniche, definite come ostacoli fisici che limitano o impediscono gli spostamenti e la fruizione dei servizi soprattutto in favore dei portatori di handicap, la nuova normativa ha reso più agevole la realizzazione delle opere necessarie prevedendo sostanzialmente l'unico limite al pregiudizio della stabilità e sicurezza del fabbricato ed alla tutela del pari diritto che ciascun condòmino esercita sulle cose comuni ex art. 1102 c.c.

L'art.2 co.1 L.13/89 stabilisce che *“Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

La legge di bilancio 2023, nell'elaborare la “sopravvivenza” di alcuni bonus, ha previsto che in caso sia possibile ottenere il bonus fiscale del 75% per la rimozione delle barriere architettoniche in condominio, la maggioranza sufficiente per deliberare è quella di un terzo del valore dell'edificio. Si tratta di una disposizione temporanea derogativa a quella sopra riportata (art.2 L13/1989) che resterà in vigore fino al 2025.

L'art.1121 stabilisce che:

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Il condòmino che, non avendo inteso partecipare fin dall'inizio ai vantaggi dell'innovazione realizzata da altri, voglia subentrare in un secondo momento, esercita un diritto potestativo.

Il diritto potestativo è il potere attribuito ad un soggetto di modificare, con un proprio atto, la sfera giuridica di un altro soggetto. Il diritto potestativo comporta, dal lato del soggetto passivo, una soggezione che non richiede la sua collaborazione all'attuazione del diritto.

Il diritto potestativo è un diritto particolarmente "intenso", che riscontra in capo al soggetto passivo una situazione di soggezione all'esercizio del diritto e non di obbligo.

In altri termini coloro che hanno originariamente realizzato l'impianto devono soggiacere all'esercizio successivo del diritto da parte di colui che voglia partecipare ai vantaggi dell'innovazione, senza poterglielo impedire.

Chiaramente, chi esercita tale diritto potestativo di subentro deve pagare la quota di installazione rivalutata e le spese di manutenzione al netto dell'usura dell'impianto.

Uno degli elementi da valutare per stabilire il prezzo del subingresso sarà l'eventuale utilizzo da parte degli originari proprietari degli sgravi fiscali previsti all'epoca dell'installazione, calcolandosi la relativa attualizzazione e l'adeguamento per il subingresso – medio tempore eventualmente intervenuto - di altri soggetti. Va da sé che questo specifico aspetto dovrà essere oggetto di specifica pattuizione tra le parti (proprietari e subentrante).

Da quando decorre l'utilizzo del bene in caso di subentro?

Dipende da accordi sul prezzo e sulle modalità dell'immissione in possesso.

Queste le possibili soluzioni:

- Entri solo dopo aver pagato. Questa è l'ipotesi preferibile, che mette al riparo da pretestuose interruzioni nell'adempimento rateale eventualmente accordato e consente di definire l'acquisizione della quota contestualmente al versamento del prezzo.
- Entri subito, paghi a rate.



Seguono ora varie ipotesi "patologiche" meno lineari che possono accadere nella pratica dell'amministratore e che – in assenza di specifiche soluzioni giurisprudenziali – questo CSP ha esaminato per offrire le seguenti interpretazioni:

1. ipotesi 1: il soggetto proprietario di più appartamenti nel condominio aderisce per una sola delle sue unità immobiliari, ma usa l'impianto per due appartamenti utilizzando indiscriminatamente l'ascensore.

Non si ritiene possibile aderire all'innovazione per una quota soltanto: se si aderisce è per tutte le unità immobiliari di proprietà.

L'adesione all'innovazione, secondo la legge, avviene per teste, non per unità immobiliare. Va infatti specificato che la norma di riferimento, art.1121 c.c., si riferisce ai condòmini individualmente intesi (criterio soggettivo), indipendentemente da riferimenti patrimoniali oggettivi (ossia la quota millesimale).

E dunque la condotta di chi è proprietario di più unità immobiliari, ma vuole aderire per una sola, o per parte di esse, non è legittima. Tale soggetto, che pure vorrebbe acquisire una (sola) quota di comproprietà si approprierebbe, in linea di mero fatto, di una seconda quota esercitando un utilizzo abnorme e non proporzionale.

Diversamente, dovremmo ritenere che a favore della seconda unità (non subentrata) si crei una sorta di servitù (e non comproprietà), oltre ad un indebito arricchimento nei confronti dei partecipanti paganti.

Ove ricorressero tali ipotesi illegittime l'amministratore sarebbe comunque legittimato ad esercitare atti conservativi, senza necessità di un'autorizzazione dell'assemblea, volti a far cessare la condotta "abusiva". Vedasi anche l'art.1117-quater cod.civ..

Va fatta salva però la possibilità che esistano più scale o corpi di fabbrica per cui, nella ripartizione millesimale della spesa per l'impianto, dovrà farsi riferimento ai soli millesimi dell'unità immobiliare presente nel corpo di fabbrica che in astratto potrebbe fruire dell'impianto che si va a realizzare.

2. ipotesi 2: il soggetto aderisce all'innovazione (e paga una quota) ma poi compra l'appartamento accanto ed eventualmente lo unisce al primo. Accresce la sua quota di millesimi, di fatto aderisce anche per il secondo appartamento ma non paga.

In tal caso non crea una servitù, ma consegue un indebito arricchimento, consistente nel mancato pagamento della quota di subentro relativa all'appartamento annesso.

L'azione di indebito arricchimento spetta ai comproprietari dell'impianto in condominio parziale, rappresentati dall'amministratore a cui dovrà essere conferito espresso mandato dall'assemblea.

3. ipotesi 3: ascensore realizzato ex art.1102 c.c. da un singolo.

Vale quanto sopra detto. Chi intende partecipare all'innovazione può esercitare il suo diritto potestativo ma deve pagare come stabilito dalla legge.

È opportuno consacrare il subentro in un documento sottoscritto dal subentrante e da tutti gli altri già comproprietari per presa d'atto e rinuncia alle eventuali eccezioni proponibili.

In tale documento è necessario che i partecipanti, compreso il subentrante, espongano chiaramente l'assetto attualizzato della ripartizione delle spese afferenti il bene.

Si ritiene corretto e legittimo che in tale caso l'amministratore si limiti a predisporre il subentro e i relativi conteggi, appartenendo poi ai partecipanti l'attuazione e la formalizzazione dell'operazione.

4. ipotesi 4: il comproprietario dell'impianto fornisce abusivamente l'accesso anche al condòmino che non ha mai partecipato alla spesa.

L'utilizzo dell'ascensore può essere esercitato legittimamente anche da parte dei familiari del partecipante e dal personale di servizio o dai suoi visitatori, poiché ciò rientra nelle facoltà dominicali.

Ma l'utilizzo non può essere esteso a soggetto estraneo diverso da quelli sopra detti (anche ove sia un altro condòmino), che ben potrebbe subentrare pro quota pagando il dovuto di legge.

Il concedente abusivo crea un peso (servitù) a carico dell'impianto, aggravandone l'utilizzo in favore di un soggetto estraneo ancorchè potenziale avente diritto al subentro.

Si espone ad azione possessoria e risarcimento dei danni ove dimostrati.

La legittimazione alla tutela dell'impianto in condominio parziale spetta all'amministratore e, in via concorrente, anche ai singoli (ex art.1117-quater cod.civ.).

ADEMPIMENTI VARI DELL'AMMINISTRATORE

È opportuno che l'Amministratore provveda ad una serie di adempimenti, che si esemplificano:

per il caso di nuova installazione

- acquisizione di tutta la documentazione di legge: libretto di impianto e manutenzione; certificazioni di conformità; garanzie;
- cura della messa in esercizio dell'impianto mediante comunicazione al Comune di appartenenza;
- aggiornamento registro di anagrafica condominiale (art. 1130 n.6 c.c.);
- attivazione autonoma utenza elettrica o ampliamento dell'esistente previa applicazione di contatore a defalco per i consumi dell'ascensore;
- comunicazione della nuova circostanza alla Compagnia assicuratrice del condominio quale possibile aggravamento dei rischi e variazione nella consistenza impiantistica dell'edificio;
- comunicazione al consulente paghe per eventuale indennità aggiuntiva al portiere;

- eventuale proposta di aggiornamento del proprio compenso per gestione ascensore;
- aggiornamento del DVRC e/o DVR e DUVRI;
- proposta appalto manutenzione impianto e affidamento verifiche periodiche a Organismo Notificato;
- creazione e sottoposizione all'assemblea per approvazione della tabella millesimale per la ripartizione delle spese di manutenzione (che preveda millesimi per tutte le unità anche se - per il momento - saranno utilizzati soltanto quelli dei soggetti aderenti);
- eventuale creazione di regolamento per l'uso dell'impianto (o integrazione del regolamento esistente).

per il caso di subentro di nuovo partecipante nell'installazione già esistente

- predisposizione - eventualmente anche con l'attività di un legale nominato dall'assemblea - di un documento nel quale gli originari partecipanti e il subentrante, dando atto dell'esercizio del diritto potestativo del subentrante, che per l'effetto di viene comproprietario del bene, espongano chiaramente l'assetto attualizzato della ripartizione delle spese afferenti al bene e tutti gli altri aspetti relativi;
- affidamento - previa apposita delibera - dell'incarico di valutare il costo del subentro;
- gestione delle attività necessarie affinché i partecipanti pervengano alla attuazione e alla formalizzazione dell'accordo, nel quale saranno eventualmente previste anche le modalità di pagamento e il momento dell'effettivo inizio dell'utilizzo del subentrante;
- utilizzo - dal momento del subingresso (quindi anche eventualmente a metà esercizio contabile, suddividendo le spese in base al tempo) - della tabella a suo tempo creata per la manutenzione dell'impianto, avendo cura di INSERIRE i millesimi del subentrante.

■

* Direttrice Centro Studi ANACI Roma