

Nel mio condominio abbiamo approvato l'installazione di un impianto ascensore usufruendo del bonus al 75% per le barriere architettoniche. Come andranno divisi tra i condomini i costi residui? Ossia, i condomini dei piani più alti dovranno pagare di più rispetto ai condomini dei piani più bassi? A parte ovviamente la ripartizione delle relative tabelle millesimali.

Secondo la giurisprudenza la costruzione di un ascensore in condominio, (prima inesistente), si ripartisce per millesimi di proprietà a norma dell'articolo 1123 comma 1 del Codice Civile (e non secondo il disposto dell'articolo 1124 del Codice Civile). In questo senso Cassazione 4 settembre 2017 n. 20.713 secondo cui 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 secondo l'articolo 1123 del Codice Civile, (cioè proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino) - costituisce un'innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'articolo 1136 del Codice Civile, oppure

direttamente realizzata con il consenso di tutti i condòmini, così divenendo l'impianto di proprietà comune. Vale tuttavia ricordare che - pur in presenza di una delibera assembleare approvativa dell'installazione - alcuni condòmini possono separarsi dalla partecipazione alla spesa, trattandosi di una innovazione gravosa ed essendo l'impianto passibile di utilizzazione separata, (articolo 1121 commi 1 e 3 del Codice Civile). La nuova tabella millesimale "di ascensore" secondo i criteri stabiliti dall'articolo 1124 del Codice Civile sarà dunque necessaria per la manutenzione dell'impianto o per l'eventuale sostituzione. Per l'articolo 1124 del Codice Civile infatti «gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. 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». La tabella millesimale di ascensore può quindi essere redatta anche in un momento successivo rispetto alla delibera di approvazione e all'installazione dell'impianto.

— **Matteo Rezzonico**