

LETTERE

Condominio, il nuovo ascensore si paga secondo i millesimi

In un condominio c'è l'intenzione di installare un ascensore ex novo. Qual è il criterio di ripartizione delle spese? Se l'ascensore è approvato dai due terzi dell'assemblea devono pagare tutti o comunque paga solo chi desidera usufruirne?

È possibile raggiungere accordi in deroga alle regole del Codice civile? In particolare, tra i condomini interessati era stato raggiunto un accordo verbale su una divisione in parti uguali delle spese indipendentemente dal piano degli appartamenti e dai millesimi. Se questo fosse possibile, quale criterio di spesa sarebbe applicato nel caso altri condomini volessero poter utilizzare l'ascensore in futuro?

P.F. - Como

Installare un ascensore in un edificio che prima ne era sprovvisto costituisce un'innovazione e pertanto la relativa delibera deve essere assunta in assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno due terzi del valore millesimale dell'edificio. Una minore maggioranza (un terzo dei condomini e dei millesimi) è richiesta solo nei casi in cui possa trovare applicazione la normativa dettata in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (legge n. 13/89).

Quanto agli spazi occupati dal nuovo impianto dell'ascensore, il venir meno dell'originaria utilizzazione di essi è compensata con la diversa e migliore possibilità di godimento della cosa comune garantita con l'uso dell'ascensore stesso. Trattasi comunque di un'innovazione voluttuaria, nel

senso che la decisione della maggioranza non obbliga i contrari a partecipare alla spesa. Paga solo chi intende usufruire del servizio, così che nulla vieta ad alcuni condomini di non opporsi all'installazione e nel contempo di dichiarare di non volersi avvantaggiare dell'ascensore. La spesa per l'installazione viene in genere ripartita tra i condomini che partecipano all'iniziativa in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà: le successive spese di esercizio, quelle cioè attinenti al godimento dell'impianto, vanno suddivise tra i condomini per metà in ragione del valore millesimale di ogni singola unità immobiliare e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Nulla vieta comunque di stabilire criteri diversi, quale può essere una divisione in parti uguali, predisponendo per l'effetto un apposito accordo accettato da tutte le parti e che, come tale, troverà applicazione anche per coloro che successivamente decideranno di entrare a far parte della comunione. Costoro dovranno rimborsare in primo luogo le spese sostenute dagli anticipatori, comprensive del costo dell'installazione e della manutenzione straordinaria eventualmente eseguita nel corso degli anni: il tutto tenendo presente da un lato la svalutazione della moneta nel frattempo intervenuta e dall'altro del minor valore dell'opera per vetustà, uso e obsolescenza.

Augusto Ciria

Il rifacimento del tetto è pagato solo dai proprietari sottostanti

Faccio parte di un condominio orizzontale formato da 8 condomini. Si rende necessario il rifacimento del tetto (rimozione e smaltimento di lastre in cemento amianto e rifacimento nuova copertura con pannelli sandwich) relativo solamente alla parte che sovrasta 4 condomini, la cui copertura, sebbene adiacente alle altre 4 unità, è ben delimitata da un giunto sismico. Il regolamento condominiale non specifica niente in merito. Chiedo pertanto se: le spese per tali lavori devono essere ripartite su tutti gli otto condomini o solamente sulle unità su cui sovrasta il tetto; nel caso in cui il costo venga sostenuto solo dalle quattro unità interessate, un domani che gli altri condomini decidano di rifare la loro parte di copertura, potrebbe essere ugualmente chiesto da questi ultimi la partecipazione alle loro spese?

S.S. - Massa

Il tetto è indubbiamente una parte comune dell'edificio condominiale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile: qualora il regolamento condominiale non sia chiaro in merito e preveda una clausola specifica ad hoc, però, nel caso di villette bifamiliari distinte, ogni unità immobiliare si deve occupare del costo del rifacimento del tetto sovrastante la sua porzione immobiliare.

Paolo Giuggioli

