SUL DIRITTO DI PARTECIPARE ALL’IMPIANTO DI ASCENSORE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO

Si commenta la sentenza della Cassazione n. 20713 del 4/9/2017 in materia di ascensori.

La sentenza è incentrata sulla difficoltà di calcolare la quota di ingresso di un condomino nell’impianto di ascensore, in quanto dai documenti esistenti e prodotti in causa non era facilmente ricostruibile la spesa occorsa al momento dell’installazione dell’impianto.

La questione è stata risolta dai giudici di merito a mezzo di una CTU.

La Cassazione ha confermato la bontà di tale forma di recupero del dato mancante (il costo iniziale dell’impianto) sostenendo che in alcuni, casi come in questo, “*se normalmente la consulenza tecnica non è mezzo di prova, ma mezzo di valutazione, sotto il profilo tecnico-scientifico, di dati già acquisiti, tuttavia, in alcuni casi come, ad esempio, proprio quando sia disposta per rilevare la consistenza e le caratteristiche tecniche di un'opera e per accertarne il valore - la consulenza costituisce essa stessa un mezzo di prova, senza, peraltro, esentare la parte interessata dall'onere di cui**all'art. 2697 c.c.*”.

Per il resto la sentenza conferma principi di diritto già acquisiti, che può essere utile qui di seguito riassumere.

1)Anche nel caso in cui l’ascensore venga installato da uno o più condomini ai sensi dell’art. 1102 c.c., anziché a seguito di un’assemblea condominiale, un condomino terzo rispetto all’impianto **può sempre entrare a farne parte** (c.d. “**diritto potestativo perpetuo di partecipazione**”).

Per fare ciò deve pagare la sua “quota di ingresso” che si calcola in proporzione alla spesa inizialmente occorsa per l’installazione, rivalutata secondo legge, oltre alle spese nel frattempo occorse per la manutenzione (straordinaria) del bene.

Così recita la sentenza qui commentata: “*Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune (nella specie, il vano scale) conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (lo stesso**art. 1121 c.c.**, comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui**all'art. 1102 c.c.**),* ***salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera*** *(Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8746; Cass. Sez. 2, 18/11/1971, n. 3314; Cass. Sez. 2, 13/03/1963, n. 614)*”.

Ed ancora, prosegue la stessa sentenza, “*L'art. 1121 c.c.**, comma 3, fa, infatti, salva agli altri condomini 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*”.

E’ regola acquisita che la quota d’ingresso dovrà essere calcolata in proporzione ai millesimi di proprietà del subentrante, tenendo conto dei soli millesimi dei partecipanti all’ascensore, di volta in volta ricondotti a mille (art. 1123, primo comma, c.c.).

“*Anche nel caso in cui l’ascensore venga installato a spese solo di alcuni condomini, il rapporto di valore, e quindi la relativa quota di spesa da attribuire a coloro che traggono utilità dal bene, può essere stabilita in base ai coefficienti millesimali indicati nella tabella (A), previa l’esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione*.” (Cass. n. 1435/1966)

La quota dovrà essere rivalutata secondo gli indici ISTAT (Art. 1121, terzo comma, c.c.).

“*In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini)*.”. (Cass. n. 8746/1993).

2)L’ascensore può essere successivamente installato con il **voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno 500 millesimi** e **la spesa iniziale va suddivisa tra i partecipanti in proporzione ai loro millesimi di proprietà** (art. 1123 c.c.).

Il principio acquisito dalla giurisprudenza, è così evidenziato dalla sentenza in commento: “*Le censure in esame sono comunque smentite dall'orientamento interpretativo di questa Corte, che ha più volte affermato come 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 c.c.**, ma secondo**l'art. 1123 c.c.**, ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264) costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte**dall'art. 1136 c.c.**, oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, così divenendo l'impianto di proprietà comune.*

3)La proprietà dell’ascensore rimane i capo ai soli partecipanti, che costituiscono **una comunione** **distinta dal condominio**.

Anche questo principio è stato fatto proprio dalla giurisprudenza della Suprema Corte:

Ecco le parole della sentenza che qui si commenta:*“L'ascensore, installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente**dall'art. 1123 c.c.**, comma 3, comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi.*”.

Già in precedenza la Cassazione aveva ritenuto che: “*L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di parte dei condomini, non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì* ***appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese****, salvo la facoltà degli altri condomini, prevista dall'art. 1121 c.c., di partecipare successivamente alla innovazione. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione dei proprietari dell'ascensore, comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi ai sensi del dell'art. 1121, terzo comma, c.c.”.* (Cass. n. 8746/1993)

I comunisti possono stabilire pattiziamente (tramite una c.d. “convenzione”) i criteri di suddivisione, tra di loro, delle spese per l’installazione e per la conservazione dell’impianto e le regole di uso dello stesso.

I comunisti, ad esempio, possono prevedere che le quote di partecipazione siano calcolate, in deroga alla legge, in parti uguali, anziché in proporzione ai millesimi di proprietà di ciascuno.

Stesso discorso vale per le spese di conservazione dello stesso (manutenzione ordinaria e straordinaria).

A parere dello scrivente, visto che la diversa convenzione è valida tra i soli condomini che l’hanno pattuita, deve essere sempre concesso al terzo che intende partecipare alla proprietà dell’impianto (e che non vuole aderire alla suddetta convenzione) di pagare secondo i criteri di legge.

In questo caso la quota d’ingresso dovrà pertanto essere calcolata in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascun comunista, tenendo conto dei soli millesimi dei partecipanti all’impianto, di volta in volta ricondotti a mille, a mezzo di un’operazione aritmetica.

Avv. Pier Paolo Capponi