

CASA Delibera di tutti o solo di alcuni

Installare l'ascensore: ci sono due possibilità



LA DOMANDA

Il novellato 1124 del c.c. ... recepisce la precedente disposizione quanto alla ripartizione delle spese, nelle due ipotesi di manutenzione e sostituzione (non più ricostruzione) degli ascensori... Nulla dispone... nella diversa ipotesi di installazione ex novo di un ascensore... in tal caso la spesa va ripartita con esclusivo riferimento ... ai millesimi di proprietà?

T.M. Parma

Avv. Daniela Barigazzi



La lettrice prospetta due ipotesi: quella della manutenzione e sostituzione

dell'ascensore e quella dell'installazione ex novo dell'ascensore stesso. Si tratta di casi diversi se si esaminano sotto il profilo del criterio di divisione di determinate spese.

Infatti se l'ascensore è installato ex novo si profilano due possibilità: che sia deliberato da tutti i condomini e in tal caso tutti ne sosterranno la spesa d'installazione; che sia deliberato solo da alcuni condomini (ricorrendone i presupposti

di non lesione di diritti altrui) ed in tal caso i dissenzienti sono esonerati dalla spesa ed ovviamente dall'utilizzo, salvo il loro diritto di parteciparvi successivamente.

Le spese d'installazione del nuovo ascensore, essendo ritenuta innovazione, sono ripartite ex art. 1123 c.c. in base ai millesimi di proprietà (di tutti i condomini oppure di quelli soltanto che l'hanno legittimamente voluto); le successive spese di manutenzione e sostituzione saranno invece suddivise fra tutti i condomini ex art. 1124 c.c.: metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale dell'altezza di ciascun piano dal suolo. In base al co. 2 sono considerati piani, ai fini della metà della spesa ripartita in ragione del valore, le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. Il testo dell'articolo novellato ha la peculiarità d'aver previsto in modo tassativo ("esclusivamente") il riferimento all'altezza di piano da accompagnarsi all'altro riferimento ai millesimi di proprietà.

Per l'ascensore esistente, si profilano le sole ipotesi di manutenzione e sostituzione per le quali vale lo stesso criterio del citato 1124 cc. ●

The thumbnail shows a page from the 'Economia' section of the Gazzetta di Parma. It features several headlines: 'La pressione fiscale è salita al 44%', 'Calano i disoccupati in Usa Ora le Borse attendono la Fed', 'Il Vietnam apre le porte e Parma si organizza', and 'Premialità riduce le salme'. There is also a small graphic for 'CARIPARMA' and a section titled 'InBreve'.