# ASCENSORE CONDOMINIALE

*SOMMARIO: a) Condominio multiscale; b) Gettoniera; c) Impignorabilità; d) Installazione; e) Limitazioni all'uso; f) Locali macchina; g) Manutenzione e conservazione; h) Presunzione di comunione; i) Proprietari dei locali al piano terreno; I) Separato godimento; m) Sostituzione; n)Spese (ripartizione).*

## a) Condominio multiscale

Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini. bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala).
**Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196.*

In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n. 13/89 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.
**Trib. civ., Milano, 12 aprile 1990, in L'Amministratore 1990, n. 5.*

In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato 1'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi.
**Trib. civ., Milano, 21 dicembre 1989, in L'Amministratore 1990, n. 7/8.*

## b) Gettoniera

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari. hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d 'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto alloro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato le legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso).
**Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1976. n. 864.*

L'installazione della gettoniera al servizio dell'ascensore, comporta una notevole incidenza sull'economia del servizio in quanto risulta addirittura mutato il sistema di reperimento dei fondi necessari per l'esercizio del servizio.
**Trib. civ., Roma, 25 marzo 1964, n. 1225.*

## c) Impignorabilità

Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria,

ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che l' opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi.
**Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654; conf. Cass. 27 febbraio 1976, n. 653.*

d) Installazione

La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120. primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve avvenire "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio". L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c. perché, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto.
**Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696.*

L'art. 1120 cc., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima. Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo.
**Cass. civ., sez. II, 12febbraio 1993, n. 1781, Fonti e altri c. Colombo e altri.*

Il pregiudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto.
**Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4152. Bava c. Condominio edificio in C.so Vittorio Emanuele.*

L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite).
**Cass. civ., sez. II, 1 aprile 1995, n. 3840, Chiappara c. Villari.*

L'installazione di un servizio in precedenza inesistente, suscettibile di uso separato ed a spese del solo condomino interessato non richiede l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni ex art. 1120 cod. civ., trovando, in questo caso, applicazione l'art. 1102 cod. civ. (Nella fattispecie. trattavasi dell'installazione di un ascensore da parte di un condomino portatore di handicap, il quale si era accollato l'intero onere delle Spese).
**Trib. civ., Milano, Il maggio 1989, Soli c. Condominio via Ozanam 10/a, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 325.*

Allorché l' uso della cosa comune, pur comportando innovazione, venga effettuato dal singolo condomino a sue spese e non risulti alterata la destinazione della cosa né ne sia impedito l'uso agli altri condomini. non è necessaria una preventiva delibera assembleare di approvazione. (Nella specie è stata accolta, in base al suddetto principio, la richiesta di provvedimento d'urgenza avanzata da soggetto affetto da incapacità deambulatoria che lamentava il rifiuto opposto all'installazione di un impianto di ascensore nel condominio ove risiedeva).
**Pret. civ., Milano, ord. 19 maggio 1987, Soli e L.E.D.H.A. c. Condominio di via Ozanam 10/A, Milano, in Arch. loc. e cond. 1988, 197.*

La norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come (nel caso di specie) applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini.
**Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300.*

Sussiste, alla stregua dell'art. 1102 cod. civ., il diritto del condomino di installare, a proprie cure e spese, un impianto di ascensore nel vano delle scale in cui è ubicata la propria unità immobiliare, salva la facoltà di ogni altro condomino interessato di richiedere la partecipazione all'utilizzo dell'opera, previa corresponsione delle quote di spesa dovute secondo legge.
**Trib. civ., Milano, sez. VIII, 12 ottobre 1989, n. 8434, Quajanni c. Condominio Via Burlamacchi n. 3, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 543.*

L'installazione dell'ascensore, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.
**Pret. civ., Taranto, ord. 5 ottobre 1993, in Arch. loc. e cond. 1994. 383.*

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino. ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 quinto comma. c.c..
Né sulla legittimità di detta delibera incide l'indicata mancanza di progetto e di preventivo, la quale comporta soltanto la necessità che la delibera stessa venga integrata da successive decisioni assembleari, per determinare le modalità di attuazione ed esecuzione dell'innovazione, nel rispetto dei limiti e dei divieti fissati dal secondo comma dell'art. 1120 c.c..
**Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4921, Molinari c. Cond. V.S. Stefano.*

Costituisce innovazione vietata ex art. 1120, secondo comma, c.c., 1'installazione di un impianto di ascensore che, rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle prescrizioni tecniche sia della legge nazionale che di quella regionale, comporti una riduzione del piano di calpestio dei vari piani.
**Trib. civ., Milano, 23 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.*

Ciascun condomino può procedere alla installazione, a proprie cure e spese, di un impianto di ascensore, salva la facoltà degli altri condomini di chiedere la partecipazione all'uso previa corresponsione della quota di spesa, e sempreché non venga alterata la destinazione della cosa comune e non venga impedito agli altri

condomini di farne parimenti uso.
**Pret. civ., Messina, ord. 7 dicembre 1991, in Giur. mer. 1993, 351.*

Nel caso in cui i condomini siano gravati, in base ad un atto pubblico di acquisto, dalla servitù passiva di installazione di un ascensore a favore di una singola porzione immobiliare, non occorre una nuova manifestazione di volontà in sede di assemblea condominiale per autorizzare tale installazione e la realizzazione delle relative opere.
**Pret. civ., Roma, sez. IV, 28 giugno 1994, n.4191, Orsini c. Rossetti, Albertazzi e altri, in Arch. loc. e cond. 1994, 846.*

Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile.
**Trib. civ., Milano, 19 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.*

Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune).
**Trib. civ., Milano, 9 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.*

Non sussiste alcun concreto interesse ad impugnare una deliberazione dell'assemblea condominiale che si limiti a disporre l'installazione di un ascensore rinviando ad una successiva riunione l'approvazione della spesa e la relativa ripartizione, non potendo affatto escludersi che l'assemblea non approvi la spesa e non potendo in ogni caso prefigurarsi quale potrebbe essere l'effettivo contenuto di una futura deliberazione sulla materia.
**Trib. civ., Milano. 18 aprile 1991. in Arch. loc. e cond. 1992. 154.*

Quando l'installazione di un ascensore consiste in un uso più intenso della cosa comune, senza alterazione della sua destinazione e senza sottrazione agli altri condomini del pari uso della cosa, si ha uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e non innovazione ex art. 1120.
**Trib. civ., Foggia 29 giugno 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

L'installazione di ascensore nella tromba delle scale, pur comportando la riduzione o il venire meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nel modo originario, non contrasta con la norma dell'art. 1120 comma 2 c.c., in quanto, pur se resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso e di contenuto migliore, anche alla luce della L. n. 13 del 1989, mentre la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto. Pertanto non sussiste una vera alterazione della destinazione, né si compromette la facoltà di godimento della cosa comune da parte di tutti i condomini.
**Pret. civ., Catania. ord. 14 maggio 1991, in Giur. mer. 1993, 351.*

L 'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale in quanto l'ascensore va considerato alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini.
**Trib. civ., Napoli, 16 novembre 1991, n.13008. in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

La disciplina in materia di distanze non opera per quegli impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento e che riflettono l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini. Inoltre, l'art. 3 comma 2 L. n. 13 del 1989, nel porre l'obbligo dell'osservanza delle distanze di cui all'art. 907 c.c. per la sola ipotesi in cui "tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o uso comune" implicitamente riconosce che tali distanze, se eventualmente applicabili, non debbano comunque essere osservate con riferimento alle unità immobiliari comprese nel medesimo edificio condominiale.
**Pret. civ., Catania, ord. 20 marzo 1992, in Giur. mer. 1993, 351.*

La nullità di una delibera assembleare che abbia disposto l'installazione di un ascensore in uno stabile condominiale non impedisce che tale installazione possa essere realizzata autonomamente da uno o più

singoli condomini.
**Trib. civ., Napoli, 1 ottobre 1991. in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale.
**Trib. civ., Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 4.*

È nulla la delibera - adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino.
**Corte app. civ., Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994. n. 3074. Condominio di via Salvator Rosa n. 253 in Napoli c. Lovallo, in Arch. loc. e cond. 1995, 393.*

L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condominio, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13.
**Trib. civ., Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

Ai sensi della L. n. 13/1989 anche se l'ascensore è da considerarsi innovazione per la sua approvazione sono sufficienti le semplici maggioranze del secondo e terzo comma dell'art. 1136 e non quelle del quinto comma del citato articolo.
**Trib. civ., Milano, 14 novembre 1991, in L'Ammin. 1992, 3, 13.*

### e) Limitazioni all'uso

Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondanti a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore.
**Cass. civ., sez. II, 6 aprile l982, n. 2ll7, Colaci c. Cond. V. Casilina.*

Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore di un condominio, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 cod. civ. - in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conservazione della cosa comune - che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione. È pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alle varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal su indicato uso particolare dell'ascensore.
**Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686, Colaci c. Cond. Casilina.*

Le innovazioni di cui all'art. 1120, primo comma, cod. civ. (nella specie, consistenti nella collocazione di una porta sulla scala condominiale e nel blocco con chiave della pulsantiera dell'ascensore), realizzate dall'amministratore del condominio in assenza di preventiva delibera assembleare, in quanto idonee a turbare il pacifico godimento e l'utilizzazione del singolo condomino su alcune parti comuni dell'edificio, rendono ammissibile l'azione di manutenzione a tutela del (com)possesso (delle menzionate parti comuni) proposta da quest'ultimo. Peraltro l'adozione, nel corso del giudizio possessorio, di una delibera condominiale che ratifichi, con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, quinto comma. cod. civ., le spese relative alle eseguite innovazioni e sostanzialmente autorizzi le innovazioni medesime, legittima, sia pure tardivamente, sotto il profilo dell'esercizio del possesso, la condotta posta in essere dall'amministratore suddetto, facendo venir meno i connotati della molestia e turbativa in essa (condotta) originariamente ravvisabili, con conseguente rigetto nel merito della domanda di manutenzione come sopra proposta.
**Pret. civ., Gallarate, 16 gennaio 1990, Steri c. Galli, in Arch. loc. e cond. 1990, 361.*

### f) Locali macchina

La servitù di accesso ai locali macchina degli ascensori attraverso il seminterrato di proprietà di un condomino, comprende il diritto del condominio, e per esso dell'amministratore, ad avere copia delle chiavi di accesso a detto locale.
**Trib. civ., Napoli, sez. III, 30 ottobre 1993, n. 10600, Cond. di via degli Aranci. n. 25 di Sorrento c. Stinga, in Arch. loc. e cond. 1994, 597.*

### g) Manutenzione e conservazione

La Sostituzione dell'argano e del motore di un ascensore condominiale, non può avere altra finalità che la conservazione dell'ascensore stesso ed è un atto di amministrazione ordinaria della cosa comune, non comportando innovazione.
**Corte app. civ., Bologna, Sez. II, 1 aprile 1989, n. 273, Zerbini e altri c. Condominio di via Marconi 6, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1990, 67.*

È da ritenersi inefficace e non produttivo di alcuna conseguenza giuridica in capo al condominio un contratto decennale di manutenzione degli ascensori stipulato dall'amministratore condominiale senza la preventiva delibera dell'assemblea, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione.
**Pret. civ., Bologna, 28 novembre 1992, n. 948. Cond. di via Fermi, nn. 5 a 17 di Casalecchio di Reno c. Soc. Bologna Servizi Ascensori e Cristalli, in Arch. loc. e cond. 1993, 155.*

### h) Presunzione di comunione

L'area di base del vano di corsa dell'ascensore deve considerarsi parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cc., ed ogni condomino è legittimato a far valere il suo diritto reale sulle aree condominiali e far cessare occupazioni illecite od usi non consentiti.
**Trib. Civ., Napoli, 15 novembre 1989, in Rass. equo canone 1990, 272.*

L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o 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 ultimo comma c.c., di partecipare successivamente all'innovazione.
**Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314.*

### i) Proprietari dei locali al piano terreno

Non risultando il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo.
**Corte app. civ., Bologna, sez. II, 1 aprile 1989. n. 273, Zerbini e altri c. Condominio di via Marconi 6, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1990, 67.*

Il proprietario di unità immobiliari sue al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori

comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell 'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano: non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo.
**Trib. civ., Monza, 12 novembre 1985, Tarasconi c. Condominio Assiria I di Sesto San Giovanni, in Arch. loc. e cond. 1986, 299.*

L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti.
** Trib. civ., Milano, sez. VIII, 16 marzo 1989, Mazzilli ed altri c. Condominio di via Valassina 45, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 515.*

## l) Separato godimento

In caso di installazione da parte di un condomino di un ascensore suscettibile di suo separato godimento, trova applicazione l'art. 1102 cod. civ. - a mente del quale il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni necessarie al migliore godimento - e non l' arti. 1120 cod. civ.. dettato per le ipotesi di innovazione della cosa comune, per cui non pare necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni e le spese di installazione sono esclusivamente a carico dell'interessato.
**Trib. civ. Milano, 1 maggio 1989. Sole c. Condominio di via Ozanam,10/A di Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 74.*

Nel condominio di edificio, in caso di godimento separato di servizi comuni, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari. è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Nella specie, in un edificio in condominio, provvisto di tre scale, ciascuna fornita di proprio ascensore, la deliberazione assembleare di sostituzione dell'ascensore di una scala, vecchio, con un ascensore nuovo, era stata presa con maggioranza limitata ai condomini di quella parte di edificio servita dall'ascensore da sostituire).
**Cass. civ., sez. II, 4 settembre 1970, n. 1188.*

In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore).
**Trib. civ, Milano, 12 aprile 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 336.*

## m) Sostituzione

La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche di tipo e marca diversi, conformi alle nuove tecniche, non costituisce innovazione poiché le cose comuni oggetto delle modifiche (strutture del vano ascensore e locali annessi, cabina) non subiscono alcuna sostanziale trasformazione e conservano la loro destinazione strumentale al servizio, anche se si realizzano mutamenti alla loro conformazione.
**Corte app. civ., Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983, Condominio di via Console Marcello 18/2 di Milano c. Dondoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 707.*

## n) Spese

In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli arti. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.
**Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499, Jannace c. C. V. Petrarca NA.*

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla

straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti sui al piano terra.
**Trib. civ., Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859, Paini e altra c. Condominio Elisabetta, in Arch. loc. e cond. 1994, 831.*

Le spese che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità – vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni e migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi. (Nel caso di specie i giudici hanno ritenuto che la spesa per la sostituzione dell'argano e del motore dell'ascensore debba essere ripartita tra i condomini in ragione delle rispettive proprietà millesimali).
** Trib. civ., Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357, Cond. Via Marconi 6 c. Zerbini e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 477.*