

Per le spese di manutenzione e ricostruzione degli ascensori è ritenuta applicabile, per analogia, la disciplina per la manutenzione o ricostruzione delle scale di cui all'art. 1124 c.c., che recita: *“le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto ed i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune”*.

Nel condominio in cui un condominio procede ad una nuova installazione, sarebbe applicabile la disciplina dell'art. 1123 C.C.

La Cassazione Civile, quindi, con pronunce che risalgono già alla fine degli anni 60 (cfr. Cass. Civ. n. 3514 del 25.10.1969, sino alle più recenti n. 5479 del 16.05.1991 e n. 2833 del 25.03.1999) ha posto alcuni punti fermi in materia, ed in particolare:

- che poiché l'ascensore ha la funzione di sostituire le scale, deve applicarsi la disciplina a queste ultime dedicata dal Codice Civile, scritto quando gli ascensori non esistevano.
- che pertanto non vi è dubbio che la ripartizione delle spese, sia per la manutenzione che per la ricostruzione del detto ascensore (quindi, sia spese ordinarie che straordinarie, compreso l'adeguamento dell'impianto elettrico) debba avvenire con il criterio di una separata e particolare tabella studiata secondo le norme dell'art. 1124.
- Che tale tabella debba tassativamente essere redatta seguendo la ripartizione proporzionale tra coloro che hanno maggiore proprietà e maggiore altezza (metà in ragione del valore della singola unità abitativa rispetto al valore dell'intero immobile, ossia per millesimi, e metà in ragione dell'altezza o del piano che dir si voglia).
- Che i piani terreni partecipino alla spesa dell'ascensore solo se l'ascensore abbia una corsa che arrivi fino ai lastrici solari o tetti o solai comuni o alle cantine; che fuori di tale caso partecipino solo all'eventuale spesa per il rifacimento della cabina esterna perché facente parte dell'arredo dell'androne

Merita attenzione la sentenza della Cassazione N. 5975 del 23.03.2004 la quale ribadisce che tutte le spese relative alla manutenzione dell'ascensore vanno ripartite in base all'art. 1124 del codice civile, comprese quelle relative agli adeguamenti dell'impianto elettrico (legge 46/90).

Così dicasi per gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, che essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo). Cassazione civile, sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975.

Da menzionare la recente sentenza della Corte di Cassazione, n. 28679 del 23 dicembre 2011, che stabilisce che in presenza di un regolamento condominiale contrattuale in cui vi siano indicati parametri di ripartizione diversi, rispetto all'art. 1123 c.c., sono da ritenere legittimi e quindi applicabili.