



Lente d'ingrandimento

Sostituire l'ascensore: chi paga

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'ennesimo *bonus* ha riportato d'attualità una annosa questione: chi paga la manutenzione dell'ascensore, e la sua sostituzione una volta che diventi vetusto, ed a rigore non più a norma ?

Il nuovo bonus

la Legge di bilancio 2022 (Legge 30 dicembre 2021, n. 234 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024) oltre a

prorogare, con modifiche, i bonus edilizi già in vigore, ne ha introdotto uno ulteriore, particolarmente interessante per i fabbricati condominiali, molto spesso dotati di ascensore.

Viene chiamato **bonus ascensori e montacarichi 2022**: più precisamente si tratta di una *Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche*.

L'art. 1, comma 42, lettera a) della citata Legge di bilancio ha introdotto nel Decreto rilancio (Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77), ossia la normativa "madre" del superbonus 110 (art. 119) e della generalizzata facoltà di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in luogo delle detrazioni fiscali di cui ai bonus edilizi (art. 120), l'**art. 119 ter**, che così dispone:

1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti e' riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici gia' esistenti.

2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed e' calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unita' immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o piu' accessi autonomi dall'esterno;

b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unita' immobiliari;

c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unita' immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da piu' di otto unita' immobiliari.

3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unita' immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonche', in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Dunque detraibilità del **75%**, nei limiti massimali specificati (che paiono abbastanza abbondanti), in **5 anni**; e anche per tali interventi è possibile, in alternativa al godimento diretto, esercitare la *Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali* (nell'art. 120 comma 2 del Decreto rilancio è stata aggiunta la lettera f-bis), relativa appunto al nuovo bonus *superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter* del Decreto stesso).

La regola del Codice Civile sulle spese per l'impianto dell'ascensore

La norma di riferimento è l'**art. 1124.**, su cui è intervenuta la riforma del 2012 (l. 220/12).

La rubrica, che originariamente era *Manutenzione e ricostruzione delle scale*, è divenuta ***Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori***.

Il testo previgente stabiliva che *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.*

Il testo attuale stabilisce che ***Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.***

Dunque la novella normativa è consistita in definitiva in:

- espressa parificazione degli ascensori alle scale;
- equiparazione alla *manutenzione* non più della *ricostruzione* bensì della *sostituzione* (presumibilmente perchè il termine *ricostruzione*, adatto alle scale, che sono una componente naturalmente strutturale del fabbricato, strideva con gli ascensori, che sono una componente piuttosto impiantistica dello stesso; ma il concetto pare sempre quello del rifacimento).

Va osservato che, come avvenuto per altri articoli, la riforma ha recepito interpretazioni già affermate dalla giurisprudenza: già in precedenza, infatti, la Cassazione aveva ritenuto anzitutto che la norma si applicasse anche alla manutenzione degli ascensori (parificando cioè gli ascensori alle scale) e altresì che la norma si applicasse anche alla loro sostituzione (sussumendola cioè nella manutenzione straordinaria).

Resta inalterata la regola di fondo:

- pagano le unità a cui gli ascensori, così come le scale, *servono*;
- esse pagano le spese di conservazione (manutenzione, ordinaria e straordinaria, e financo il rifacimento con la sostituzione) non tutte a millesimi, bensì 1/2 divise in proporzione ai millesimi, e 1/2 divise in proporzione all'altezza.

Ma a quali unità gli ascensori *servono*, con la conseguenza che ne devono pagare le spese ?

Per le unità dal primo piano in su è ovvio.

Ma per quelle al piano terra ?

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto in più occasioni, ed ha ribadito anche recentemente (vedasi Cassazione civile sez. VI, 12/09/2018, n.22157; idem Cassazione civile sez. VI, 27/09/2018, n.23222). i seguenti principi di diritto:

- la installazione ex novo, in quanto innovazione, va ripartita tra tutti i condomini a cui la stessa serve per l'intero importo secondo millesimi;
- trattandosi di un impianto già esistente, qualsiasi manutenzione, e anche la sostituzione (come recita espressamente l'art. 1124 c.c. nel testo novellato), vanno ripartite tra i medesimi condomini per metà dell'importo secondo millesimi e per l'altra metà in proporzione all'altezza¹;
- l'impianto dell'ascensore è comune anche alle unità al piano terra, persino se si tratta di negozi con accesso dalla strada, che quindi concorrono alle relative spese *in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne*² (giova evidenziare questo inciso, suscettibile invero di interpretazioni non univoche).

Un tanto, però, si badi bene, salvo diverse previsioni nei titoli.

Possibili diverse previsioni nel Regolamento

Si trovano frequentemente nei Regolamento previsioni specifiche sull'ascensore, che non non di rado escludono dalla contribuzione alle spese le unità al piano terra, in particolare

1 Il costante orientamento interpretativo di questa Corte ha più volte affermato (nella vigenza della disciplina, qui operante, antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 c.c. introdotta dalla L. n. 220 del 2012, ove espressamente si contempla l'intervento di sostituzione degli ascensori) che, a differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713, non massimata; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264).

2 Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex art. 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che, dopo la L. n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 c.c., n. 3) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poichè pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (arg. da Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328).

se commerciali, e con accesso diretto dalla strada.

La giurisprudenza di legittimità sopra citata ha affermato i principi enunciati con la premessa della *assenza di titolo contrario*.

Precisando al riguardo che *Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).*

E' invero un principio consolidato quello per cui sono legittime clausole regolamentari di esenzione dalle spese per determinate unità, affermato ripetutamente proprio con riferimento all'impianto dell'ascensore.

Si possono citare:

- Cassazione civile sez. II, 16/07/1981, n. 4646, massimata in DeJure con *Non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 c.c. in merito all'onere delle spese di ricostruzione delle scale comuni e, in via analogica, degli ascensori, quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale, avente carattere contrattuale*; tale pronuncia è da segnalare anche per questo passaggio: *La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili, con ascensori nuovi, anche se di tipo e di marca diversi, non costituisce innovazione perché le cose comuni, oggetto di modifiche, in vano-ascensore con le strutture ed i locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, anche se vengono apportate modifiche alla loro conformazione e perché l'edificio, nel suo complesso, con la sostituzione degli ascensori, non subisce alcun sostanziale mutamento ma conserva un servizio del quale è già dotato, a meno che l'entità e la qualità delle modifiche introdotte sia tale da involgere un sostanziale mutamento del servizio e mutamenti di destinazione di parti comuni dell'edificio*;

- Cassazione civile sez. II, 25/03/2004, n.5975, massimata in DeJure con *L'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per*

taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato"; tale pronuncia è da segnalare anche per questo passaggio: "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, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di nuove opere, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali ... le norme sul condominio non classificano con precisione le diverse spese e non adoperano neppure una terminologia uniforme ... A parte il rilievo che la dottrina, accanto alla suddivisione tra spese per la conservazione e la manutenzione (dirette a conservare l'esistenza delle cose e ad impedirne il deterioramento), spese per il godimento (dirette al diverso fine dell'uso) e spese per la ricostruzione (volte a ripristinare il bene comune andato distrutto), introduce l'ulteriore distinzione tra spese necessarie (dirette ad assicurare alle cose comuni la destinazione e il servizio, che costituiscono le finalità del condominio), spese utili (dirette a migliorare le parti comuni) e spese voluttuarie (destinare ad abbellire le parti comuni), va anche sottolineato, sempre con riferimento alla normativa sul condominio, che l'art. 1104 c.c. distingue sostanzialmente due specie di spese comprensive di tutte le altre: spese per la conservazione e spese per il godimento della cosa comune. Le spese per la conservazione attengono all'integrità del bene (e riguardano le erogazioni per la conservazione in senso stretto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le riparazioni), ovvero alla sua ricostruzione e ripristino (somme occorrenti per il rifacimento) ed afferiscono all'utilità oggettiva del bene. Le spese per il godimento attengono all'uso delle cose (ovvero degli impianti o servizi comuni): godimento che scaturisce da un fatto soggettivo, personale, mutevole;

- Cassazione civile , sez. II , 14/07/2015 , n. 14697, massimata in DeJure con Poiché la disciplina sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni (artt. 1123-1125) è suscettibile di deroga con atto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale che abbia natura contrattuale, deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In quest'ultima ipotesi, nel caso cioè in cui la clausola del regolamento

condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune (nel caso, l'ascensore), si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato. Per contro, in assenza di siffatta previsione contrattuale, la proprietà comune del bene impone la partecipazione di tutti i condomini alle decisioni che concernono detto bene.

Insomma: va fatta attenzione alla presenza di possibili previsioni specifiche nel Regolamento, che possono validamente ed efficacemente derogare alle regole del Codice Civile sulla manutenzione e sostituzione degli ascensori, come interpretate dalla giurisprudenza (che farebbero partecipare alle spese di manutenzione anche le unità al piano terra, anche se si tratta di negozi con accesso dalla strada, seppure solo in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne).

Ci riferiamo, beninteso, a clausole in regolamenti che abbiano natura e valenza contrattuale: come i regolamenti predisposti dall'originario unico proprietario e allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, ovvero i regolamenti comunque formati con il consenso unanime di tutti i condomini, anche in assemblea o al di fuori di essa.