



UNC
CONSUMATORI.IT

Ascensore condominiale: come si dividono le spese?

09 Gennaio 2018



Le spese di uso e manutenzione dell'**ascensore** rappresentano uno dei principali argomenti di discussione nelle riunioni di condominio. Alzi la mano chi, almeno una volta nella vita, non si è trovato a discutere con gli altri condomini della ripartizione dei **costi** o della necessità di rimettere mano all'impianto. Per fare chiarezza sulla questione, ecco un elenco di cose da sapere per non farsi trovare impreparati alla prossima assemblea condominiale e, soprattutto, per evitare di **pagare più del dovuto**.

Ascensore del condominio, chi decide l'installazione?

L'installazione di un ascensore è obbligatoria per gli immobili di nuova costruzione che hanno **più di tre piani**. Nel caso di immobili più vecchi, deve essere l'assemblea condominiale a deliberare sulla possibilità o meno di dotare il condominio di un ascensore. La delibera è valida se viene approvata con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Chi paga le spese di installazione e manutenzione dell'ascensore?

Sono due i criteri che vengono presi in considerazione per la **ripartizione delle spese** tra

i condomini per l'installazione di un ascensore o per i lavori di **manutenzione dell'impianto**. Una metà delle spese viene divisa a seconda del valore delle singole unità immobiliari (quindi, secondo millesimi), l'altra metà a seconda del piano di abitazione.

Chi abita a piano terra deve pagare l'ascensore?

I condomini che abitano al **piano terra** devono pagare per i lavori di installazione o manutenzione di un ascensore ma solo in base al valore dell'unità immobiliare che possiedono. L'assemblea condominiale può stabilire di non far pagare le spese ai condomini del piano terra, così come a quelli che abitano nel sottoscala o nel piano rialzato, ma solo se la delibera presentata viene approvata con voto unanime.

Tutti i condomini sono obbligati a pagare l'ascensore?

Un condomino può rifiutarsi di pagare i **lavori di installazione** o **manutenzione** di un ascensore, ma per farlo deve dichiarare ufficialmente che non utilizzerà l'impianto. In un secondo momento potrà anche cambiare idea e partecipare alla suddivisione delle spese.

E se un condomino paga un ascensore per eliminare delle barriere architettoniche?

Come ha chiarito *Fisco Oggi*, la rivista telematica dell'Agenzia delle Entrate, nel caso in cui un singolo condomino sostiene per intero le spese di installazione di un ascensore in condominio per l'eliminazione di **barriere architettoniche**, ha la possibilità di detrarre tali spese "anche se i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea, ma sono stati autorizzati dal Comune. In particolare, il contribuente potrà usufruire del beneficio fiscale limitatamente alla parte di spesa riferibile alla quota a lui imputabile sulla base della tabella condominiale di ripartizione millesimale".

È consentito portare animali domestici in ascensore?

Sono molti i condomini che si sono dotati di clausole ad hoc per normare il passaggio di **animali domestici** accompagnati dai loro padroni a bordo degli ascensori. In molti casi c'è un tacito assenso da parte dei condomini affinché venga permesso agli inquilini che posseggono un animale domestico di accompagnarlo tranquillamente in ascensore. Ci sono però anche casi in cui agli animali viene impedito di salire sugli ascensori. In altri casi, invece, sono previste delle "**norme di condotta**". In alcuni condomini viene ad esempio consentito l'accesso solo ai cani dotati di microchip, iscritti all'anagrafe canina e sottoposti a controlli veterinari. In altri, l'accesso viene consentito solo se i cani vengono condotti al guinzaglio o se l'ascensore viene mantenuto pulito dal loro proprietario dopo l'utilizzo, pena il **pagamento di una multa**. Da notare, inoltre, che in alcuni regolamenti è concesso il trasporto ma solo con **l'animale in braccio**: in questo modo si evita di sporcare e si impedisce di portare animali di grossa stazza. In generale, non esiste un quadro normativo chiaro, motivo per cui in ogni condominio, di fatto, ci sono regole specifiche.

Sicurezza degli ascensori: quali sono le ultime novità?

Dal 30 marzo 2017 è entrato in vigore il nuovo **Regolamento per la sicurezza degli ascensori**, in attuazione della direttiva 2014/33/UE. Il regolamento garantisce un elevato livello di protezione della salute e della sicurezza delle persone che usufruiscono dell'impianto e dei beni che vi vengono trasportati a bordo, grazie a nuovi standard di

conformità a cui devono attenersi installatori, fabbricanti, importatori e distributori. Inoltre, dal 12 dicembre 2017 è entrata in vigore la legge che prevede la riattivazione delle commissioni di esame nelle prefetture per l'**abilitazione a tecnico ascensorista**. Un passaggio che sottolinea l'obbligo di essere un tecnico abilitato per chi interviene per la manutenzione degli ascensori.

Ricordiamo che per avere assistenza su questi e molti altri temi è possibile contattare i nostri esperti attraverso gli sportelli sulla home page del nostro sito.

Autore: Rocco Bellantone

Data: 9 gennaio 2018