

VERIFICA BIENNALE

Il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'ascensore, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni, a mente dell'art. 13 del d.p.r. 1999, n. 162.



RECAPITI

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore o di chi svolge funzioni analoghe.

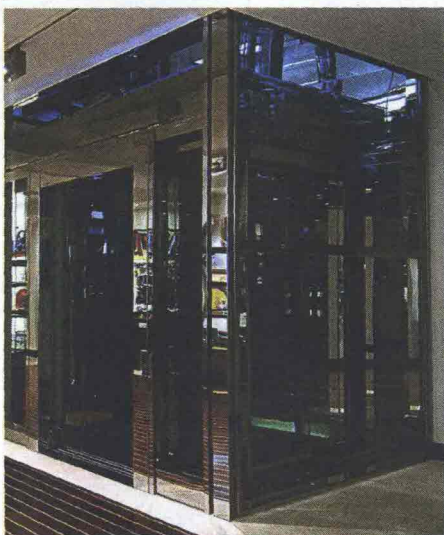


CHIAVE

L'amministratore non può munire l'ascensore di chiave senza autorizzazione da parte dell'assemblea. Le eventuali spese di installazione dell'accesso all'ascensore con chiave devono essere ripartite in base ai millesimi di proprietà.

Installazione ascensore e adeguamento norme Ue

Le spese di installazione dell'ascensore quando il palazzo è sprovvisto devono essere divise in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino. Tuttavia, i condomini possono scegliere all'unanimità un criterio diverso, in ragione ad esempio sia dei millesimi, sia della diversa altezza dei piani. Dalle spese di installazione vanno distinte le spese richieste per l'adeguamento dell'impianto alle norme dell'Unione europea, perché in tale ipotesi si tratta di somme che sono dovute per garantire la sicurezza delle persone, quindi i relativi importi dovranno essere versati in riferimento alla proprietà dell'impianto e non al suo uso. Conseguentemente secondo tale indirizzo dottrinale le spese di adeguamento dovranno essere ripartite fra tutti i condomini, compresi coloro che abitano al piano terra, anche se le norme non lo affermano espressamente. È



possibile rifiutarsi di partecipare alle spese necessarie per l'installazione di un nuovo ascensore, ma sarà escluso dal servizio. Il condomino dissenziente (o chi acquista successivamente

il suo appartamento) può tuttavia chiedere il reintegro, ma in tale ipotesi dovrà pagare una quota relativa a tutte le spese sostenute fino a quel momento e la somma dovuta potrà

essere maggiorata di alcuni punti percentuali, ricomprendendo gli interessi, e potrà anche essere relativa ad una eventuale variazione delle tabelle millesimali a seguito del nuovo impianto. La spiegazione di tale considerazione deriva dal fatto che in seguito all'introduzione dell'ascensore gli appartamenti degli ultimi piani beneficeranno sicuramente di un considerevole aumento di valore di cui dovrà essere tenuto conto. Il condominio risponde degli eventuali danni provocati dall'ascensore, a meno che non venga fornita prova di caso fortuito, della colpa del danneggiato o dell'intervento doloso da parte di un terzo. Se il danno deriva dalla mala manutenzione dell'apparecchio, il condominio può rivalersi nei confronti dell'appaltatore del servizio di manutenzione quando nonostante l'incarico ricevuto quest'ultimo non abbia svolto il compito in modo diligente.

G. S.

LEGGE 104

Norme in difesa dei disabili

L'ascensore può essere installato per adempiere al preciso obiettivo di abbattimento delle barriere architettoniche, a mente della legge n. 13/1989, che può essere attuata, alternativamente, mediante una decisione dell'assemblea o comunque mediante l'iniziativa del singolo interessato. La condizione del disabile viene accertata dalla speciale commissione prevista dall'art. 4 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104. Se è necessario si può modificare l'ampiezza delle porte per rendere più facile l'accesso, perfino in deroga alle distanze legali, purché ovviamente l'intervento non pregiudichi la stabilità del fabbricato. Non si può tuttavia pretendere che sia il condominio a realizzare le opere. È possibile l'installazione di un ascensore esterno qualora le caratteristiche non lo consentano internamente.

MANUTENZIONE

PRONTI ALLA SOSTITUZIONE DI ARGANO E MOTORE

SECONDO LA GIURISPRUDENZA CONSOLIDATA, la sostituzione dell'argano e del motore dell'ascensore condominiale non deve essere considerata una innovazione, ma riguarda comunque il mantenimento di un efficiente servizio che può essere garantito soltanto dalla perfetta conservazione dell'ascensore stesso. La medesima interpretazione può essere seguita per la sostituzione di ascensori obsoleti con nuovi modelli più all'avanguardia e maggiormente idonei a garantire la sicurezza, visto che gli interventi sono comunque finalizzati alla conservazione del servizio pur realizzando dei possibili mutamenti alla conformazione dell'impianto. Non viene infatti alterata la destinazione della cosa comune e viene mantenuto il servizio pregresso più sfruttabile.

10 **Focus**

Installazione ascensore e adeguamento norme Ue

Norme in difesa dei disabili

PRONTI ALLA SOSTITUZIONE DI ARGANO E MOTORE

www.intermediagruppocaltagirone.it
 Volete il vostro sito a scogli tra le migliori proposte assistenziali nella capitale.

InterMedia
 InterMedia immobiliare del GRUPPO CALTAGIRONE