



Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

c/o ASCOM BOLOGNA Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

RACCOLTA ATTI CONVEGNO

“CONDOMINIO 2008”

L'Ascensore in Condominio Installazione e responsabilità

del 23 febbraio 2008 – Bologna



Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna
- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -
c/o ASCOM BOLOGNA Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

* * *

Convegno “CONDominio 2008”
L’Ascensore in Condominio
Installazione e responsabilità
del 23 febbraio 2008 – Bologna
“Introduzione generale alla tematica
Ascensore innovazione o modifica necessaria”
a cura di ANDREA TOLOMELLI •

* * *

L’installazione di un impianto ascensore in uno stabile in Condominio, può essere giuridicamente inquadrata nell’ambito del diritto dei singoli condomini di poter disporre e modificare le parti comuni dell’edificio per il miglior godimento delle rispettive proprietà esclusive, ex art. 1102 c.c., oppure come intervento collettivo oggetto di delibera assembleare; intendendosi per delibera, quell’atto di maggioranza tale da poter vincolare anche una minoranza dissenziente.

• **ANDREA TOLOMELLI** - Presidente Provinciale A.L.A.C. – BOLOGNA
v. Presidente Nazionale A.L.A.C. – *Consulente esperto per la materia condominiale*
STUDIO TOLOMELLI s.r.l. - Via Beniamino Gigli 12^{de} – BOLOGNA
Telefono 051/ 44.41.38 – Fax 051 / 44.51.147
info@studiotolomelli.fastwebnet.it - www.studiotolomelli.it

In entrambe le ipotesi ricorrono sostanzialmente i limiti di cui all'articolo 1120, secondo comma, c.c., in materia di innovazioni, ovverosia: il pregiudizio all'altrui diritto sul bene comune – diritto inteso come eguale facoltà di tutti i condomini di potersi servire del bene comune, nell'ambito dei concetti di tollerabilità e potenzialità – l'alterazione del decoro architettonico dell'immobile ed infine la menomazione della stabilità del fabbricato condominiale (vedi in tal senso Cassazione Civile N° 3084 del 29 marzo 1994¹). L'installazione di un impianto ascensore non potrà, poi, recare grave pregiudizio alla proprietà esclusiva di alcuni condomini secondo il principio generale del *neminem laedere*, in base al quale ogni soggetto deve astenersi dal ledere l'altrui sfera giuridica; di conseguenza la

¹ **Cassazione Civile N° 3084 del 29 marzo 1994**

Alle modificazioni consentite al singolo ex art. 1102, primo comma, c.c., le quali tecnicamente si contrassegnano perché non alterano la destinazione delle cose comuni, si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ., in tema di innovazioni.

- *infra* -

.. le limitazioni relative all'esercizio individuale delle facoltà e dei poteri di uso delle parti comuni, inerenti al diritto (soggettivo) di Condominio, non derivano soltanto dalla norma richiamata sopra. Alle "modificazioni" consentite al singolo ex art. 1102 comma 1 c.c. cit., le quali tecnicamente si contrassegnano perché non alterano la destinazione delle cose comuni, si applica altresì il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 comma 2 c.c. in tema di innovazioni. Nel predicato della proposizione normativa di cui all'art. 1120 c.c. cit. si contiene anche il soggetto, configurato dalle semplici "modificazioni". Una diversa interpretazione condurrebbe a risultati inaccettabili. Se il divieto di ledere il decoro architettonico del fabbricato - previsto esplicitamente per le nuove opere, deliberate dall'assemblea non riguardasse anche le modificazioni, apportate a vantaggio proprio dal singolo condomino, questi operando da solo subirebbe, nell'uso delle parti comuni, restrizioni minori di quante ne incontri come partecipante all'Assemblea. In altre parole, alla maggioranza dei partecipanti riuniti in assemblea sarebbero attribuiti poteri ben più circoscritti di quelli riconosciuti al singolo (sul punto: Cass., Sez. II, 14 gennaio 1977, n. 179).

nullità di tutte quelle delibere autorizzative di opere lesive della proprietà esclusiva dei condomini (vedi Cassazione Civile N° 6109 25 giugno 1994²).

Va da subito detto che, essendo l'ascensore un impianto di forte utilità sociale, la valutazione dell'eventuale pregiudizio insito nell'installazione dello stesso, necessita un'attenta ponderazione tra il diritto dei condomini al mantenimento di una certa condizione del immobile, da un lato, e dall'altro il diritto di migliorare la fruibilità di alcune proprietà esclusive che verrebbero servite dall'impianto anche sotto il profilo del libero accesso da parte di soggetti portatori di handicap. È così, interessante notare come, per quanto attiene all'occupazione dello spazio necessario allo stazionamento dell'impianto nel vano scale, la giurisprudenza ha superato il limite della conseguente inservibilità per alcuni condomini, da un lato affermando che, l'utilizzazione di tali aree non compromette, di per sé, la normale

² **Cassazione Civile N° 6109 del 25 giugno 1994**

L'articolo 2 legge 9 gennaio 1989 N° 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, che prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136 comma secondo e terzo cod. civ. in deroga all'art. 1120 comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate, dispone tuttavia che resta fermo il disposto dello art. 1120 comma secondo, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che a maggior ragione sono nulle le delibere che ancorché adottate a maggioranza al fine indicato siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative (nella specie, la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito i quali avevano dichiarato la nullità della deliberazione adottata a maggioranza in base all'articolo 2 legge N° 13/1989 cit. di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, che comportava peraltro un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sita a piano terra).

destinazione e fruibilità del vano scale (che va valutata rispetto all'intera area e non solo riguardo alla porzione occupata dall'ascensore³), dall'altro giustificandola vuoi con la facoltà riconosciuta a tutti i condomini di aderire anche successivamente alla comunione dell'impianto (vedi Tribunale di Milano 12 ottobre 1989⁴), vuoi non ritenendola tale da costituire un limite all'opera in quanto, in generale, non pregiudizievole dell'altrui diritto di proprietà dell'area comune ed anzi, per alcuni, fonte di una migliore utilizzazione della medesima⁵. Così, sul punto, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 9033 del 4 luglio 2001 ha avuto modo di affermare che: *“La limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di*

³ **Cassazione Civile N° 2206 del 5 aprile 1984**

L'Indagine sull'uso della cosa comune da parte del condomino, ai fini della valutazione della sussistenza e della liceità o meno dell'alterazione o del mutamento di destinazione del bene e della salvezza del pari uso da parte degli altri condomini, va compiuta con riferimento non alla sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla cosa stessa nella sua interezza.

⁴ **Tribunale di Milano 12 ottobre 1989**

Sussiste alla stregua dell'articolo 1102 c.c., il diritto del condomino di installare, a propria cura e spese, un impianto ascensore nel vano 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.

⁵ **Cassazione Civile N° 4152 29 aprile 1994**

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 comma secondo c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto.

ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'articolo. 1120, comma secondo, c.c., ove risulti che, dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dall'innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo”.

Quanto alla eventuale delibera assembleare per l'installazione dell'impianto ascensore, in giurisprudenza ed in dottrina si è spesso contrapposta la tesi figurativa dell'innovazione a quella della mera modifica migliorativa.

Al riguardo, occorre preliminarmente chiarire che, in tema di Condominio negli edifici, è ormai consolidata la distinzione tra modifica ed innovazione in relazione all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e destinazione della cosa comune, nel senso che, per innovazione in senso tecnico – giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone, però, immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i

concorrenti interessi dei condomini (vedi Cassazione Civile N° 11936 del 23 ottobre 1999⁶).

Le innovazioni sono, pertanto, opere che modificano l'entità sostanziale della cosa comune e/o la destinazione d'uso, in modo tale da turbare i concorrenti interessi dei condomini, dirette ad un miglioramento o ad un uso più comodo o vantaggioso della cosa comune.

L'installazione di un impianto ascensore è difficile che possa comportare di per sé una variazione della destinazione d'uso del vano scale comune, rimanendo, quest'ultimo, tale anche a seguito della posa dell'impianto, come pure, solo in alcuni casi di particolare complessità tecnica potremmo rinvenire una sostanziale modifica dell'entità materiale delle parti comuni. Ciò, specie se accompagnato dalla considerazione espressa da alcuni autori per la quale il vano scale è per sua natura destinato alla collocazione di un impianto ascensore, porterebbe a considerare l'installazione dell'impianto nell'ambito delle mere modifiche, anziché in quello delle innovazioni.

⁶ Cassazione Civile N° 11936 del 23 ottobre 1999

In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico – giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

Ragionando, la chiave di lettura della questione non può essere solo quella dell'incidenza delle opere connesse alla posa dell'ascensore sulla preesistente struttura condominiale, bensì, occorre analizzare la vicenda sotto il profilo dell'introduzione, con l'ascensore, di un servizio nuovo, migliorativo e sostanzialmente innovativo per l'accesso alle singole porzioni immobiliari, indubbiamente tale da alterare i preesistenti rapporti tra condomini.

Pur nell'ambito del divario giurisprudenziale sopra accennato, può individuarsi come opinione dominante in giurisprudenza l'inquadramento dell'installazione di un ascensore nell'ambito condominiale come fattispecie innovativa. Così, al riguardo la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 1529 dell'11 febbraio 2000, sulla scia di diversi precedenti al riguardo, ha avuto modo di affermare che: *“l'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'articolo 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa delibera deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 c.c.”* – maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

Quanto ai quorum deliberativi, è però da osservarsi che, a seguito dell'introduzione della legge 13 / '89⁷ sull'abbattimento delle barriere architettoniche, delle numerose pronunce giurisprudenziali che praticamente ne hanno esteso l'operatività indipendentemente dalla presenza di portatori di handicap nello stabile condominiale⁸, come pure riconosciuto l'ascensore quale impianto volto all'abbattimento delle suddette barriere architettoniche⁹, pare, dunque, corretto ritenere legittimamente adottabile la delibera d'installazione di un impianto con la maggioranza ridotta dalla citata legge, di cui all'articolo 1136, secondo e terzo comma, c.c., rispettivamente in prima e seconda convocazione, anziché quella innovativa di cui al quinto comma dello stesso articolo 1136 c.c. La legge 13 / '89 ritiene difatti

⁷A norma dell'articolo 2 della legge 13/89 :

1) Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette a eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, comma 1, legge 30 marzo 1971, N° 118, e all'articolo 1, comma 1, D.P.R. 27 aprile 1978 N° 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, commi 2 e 3, codice civile.

2) Nel caso in cui il Condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al primo comma, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare a proprie spese, servoscala, nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.

3) Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, comma 2, e 1121, comma 3, codice civile .

⁸Tribunale di Milano 19 settembre 1991

Le norme della legge 13/89 sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nel Condominio.

⁹Tribunale di Firenze 19 maggio 1992

deliberabili gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea - in prima convocazione - che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (2° comma, art. 1136 c.c.) ed in seconda convocazione con la maggioranza assembleare rappresentante un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio (3° comma art. 1136 c.c.). A conferma, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 8286 del 20 aprile 2005 ha, difatti, affermato che: *“l’installazione di un ascensore, rientrando tra le opere dirette a eliminare tali barriere, costituisce un’innovazione che, ai sensi del medesimo comma, può essere approvata con le maggioranze ridotte previste dall’articolo 1136, commi 2 e 3, codice civile, ferma restando l’applicazione dell’articolo 1120, comma 2, codice civile”*.

L'inquadramento dell'opera nell'ambito della fattispecie innovativa o della mera modifica diviene estremamente importante quanto a stabilire l'operatività del disposto di cui all'articolo 1121 c.c. – in materia di innovazioni gravose e voluttuarie.

A mente dell'articolo 1121, primo e secondo comma, codice civile: *“Qualora l’innovazioni importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all’importanza dell’edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di*

L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica, rendendo possibile ai soggetti di minorate condizioni fisiche che abitano

utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.”

Orbene, il Legislatore dinnanzi a innovazioni gravose e voluttuarie, ha previsto espressamente la possibilità per i dissenzienti di esonerarsi, stante la natura di tali opere, dal relativo contributo alla spesa, vuoi attraverso la non utilizzazione, nel caso di innovazioni suscettibili di utilizzazione separata, vuoi attraverso l'accollo esclusivo della spesa da parte dei condomini che sostengono l'innovazione, nel caso di opere che non sono suscettibili di utilizzazione separata, prevedendo in difetto, il divieto di deliberare simili innovazioni per l'Assemblea.

L'Onerosità e la voluttuarietà dell'opera innovativa vanno intese in senso oggettivo, stante l'esplicito riferimento alle condizioni ed all'importanza dell'edificio, indipendentemente dalla situazione economica dei singoli condomini.

La voluttuarietà consiste nella mancanza di utilità, sempre rispetto alle condizioni obbiettive dell'edificio condominiale. Trattasi pertanto di opere la cui esecuzione non arreca un effettivo e corrispondente vantaggio ai condomini nel godimento dei beni comuni oggetto d'innovazione.

l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale.

La Suprema Corte di Cassazione, ha così confermato che, l'onerosità dell'innovazione è da intendersi in senso oggettivo, cioè va rapportata alle caratteristiche e importanza dell'edificio (Cassazione civile N° 428 del 18 gennaio 1984¹⁰ e N° 2408 del 23 aprile 1981¹¹).

Orbene, in giurisprudenza nel caso d'installazione di un ascensore, si è ritenuto applicabile l'articolo 1121 c.c., inquadrando l'opera come gravosa e suscettibile di utilizzazione separata. Così, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 2696 del 09 luglio 1975¹² e successivamente nella sentenza N° 8746 del 18 agosto 1993 .

¹⁰**Cassazione civile N° 428 del 18 gennaio 1984**

In materia di Condominio negli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'articolo 1121 c.c., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento alle condizioni e all'importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al Giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

¹¹**Cassazione Civile N° 2408 del 23 aprile 1981**

In materia di Condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'articolo 1121 c.c., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio. L'Onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali.

¹²**Cassazione Civile N° 2696 del 09 luglio 1975**

L'installazione di un ascensore in un edificio in Condominio, 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 dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dello impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera

Considerati i suddetti dati precedenti giurisprudenziali, corre l'obbligo di prospettare due considerazioni al riguardo dell'applicabilità dell'articolo 1121 c.c. nel caso di installazione di un impianto ascensore.

Con il progredire della tecnica e con il conseguente abbassamento dei costi di fabbricazione degli impianti ascensore, stante la diffusione e standardizzazione di quest'ultimi, potrà sempre ritenersi l'installazione di un ascensore gravosa in relazione alle condizioni oggettive del fabbricato e di conseguenza accordarsi al condomino dissenziente la facoltà di estromissione dalle spese di cui al citato articolo 1121 c.c. ? Inoltre, non parrà una contraddizione in termini da un lato considerare l'Ascensore un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità, in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini (vedi, Tribunale di Napoli 16 novembre 1991), per la libera frequentazione di tutti gli edifici e dall'altro classificare l'opera come innovazione voluttuaria, *id est*, mancante di utilità rispetto alle condizioni dell'edificio condominiale?

Nel caso di innovazioni gravose e voluttuarie ex art. 1121 c.c., l'onere della prova degli estremi per la classificazione dell'innovazione come gravosa o voluttuaria, come osservato dal Supremo Collegio, grava sul condomino interessato all'esonero alla spesa, trattandosi di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese in Condominio (Cassazione Civile N° 2408 del 23 aprile 1981).

Il condomino dissenziente che intenda essere esonerato dalla relativa spesa per l'innovazione, che rivesta i caratteri della gravosità e voluttuarietà, potrà, dunque, manifestare la propria volontà direttamente in Assemblea o attraverso l'impugnativa del verbale assembleare (vedi conformemente Cassazione civile N° 1215 del 17 aprile 1969).

Nel caso l'Assemblea deliberi l'esecuzione di innovazioni gravose e voluttuarie, senza tener in considerazione il dissenso all'opera espresso da un condomino, potrebbe addursi la nullità della delibera – e non la mera annullabilità nei termini di cui all'articolo 1137 c.c. – posto che, l'Assemblea non può sopprimere un diritto spettante al singolo condomino, e nel caso, incorrerebbe in un palese eccesso di potere.

Pertanto, in caso di delibere di innovazioni manifestamente gravose e voluttuarie, per scansare il rischio di una impugnativa giudiziaria, se queste sono suscettibili di utilizzazione separata, il deliberato stesso dovrà far salva la possibilità per gli assenti di manifestare il proprio dissenso, entro un congruo termine, ad esempio trenta giorni dalla comunicazione del verbale assembleare, mentre, nel caso di innovazioni non suscettibili di utilizzazione separata, il verbalizzato dovrà espressamente menzionare la possibilità per gli assenti di esonerarsi dalla spesa, ex art. 1121 c.c., con assunzione della stessa, nel caso, da parte degli altri condomini.

I Condomini originariamente dissenzienti rispetto ad una innovazione gravosa o voluttuaria, utilizzabile in maniera separata, che furono esclusi

dalla contribuzione alle spese per la sua installazione, ai sensi del citato primo comma dell'articolo 1121 c.c., o loro eredi e aventi causa, potranno comunque successivamente usufruire dell'innovazione, in virtù del terzo comma dell'articolo 1121 c.c., contribuendo alle spese d'installazione e manutenzione della medesima.

Nella determinazione della c.d. "quota d'ingresso" che, il condomino originariamente dissenziente dovrà versare agli altri, per il caso di impianti soggetti ad obsolescenza e veloce logoramento, quali gli ascensori, sarà opportuno detrarre dalle spese d'installazione e manutenzione straordinaria del bene, ragguagliate al valore attuale della moneta, un importo pari alla svalutazione del bene per obsolescenza e vetustà, al fine di determinare così, quanto più precisamente, il valore effettivo dell'opera.

In tal senso il Tribunale di Genova in una sentenza del 21 maggio 1984, tra l'altro citata dal Terzago a conferma dei propri assunti, ha affermato che, occorre un correttivo che tenga conto le logoramento dell'opera e della sua obsolescenza, si da ottenere il valore attuale del contributo da corrispondere per usufruire dell'opera. La Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 8746 del 18 agosto 1993, ha stabilito che: *"In tema di Condominio di edifici, l'articolo 1121 c.c., riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo "pro quota" nelle spese di esecuzione e manutenzione*

dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera".

Senza pretesa di esaustività

dato dallo Studio il 20 febbraio 2008

A. T.



Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna
- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

* * *

Convegno “CONDOMINIO 2008”
L’Ascensore in Condominio
Installazione e responsabilità
del 23 febbraio 2008 – Bologna
“La normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche
e interpretazioni giurisprudenziali”
a cura di DANIELA POLITINO*

* * *

In tema di procedure per l’installazione di un ascensore o un altro mezzo di sollevamento in un Condominio la normativa di riferimento è la legge 09.01.1989 n.13 che contiene "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Per gli interventi di innovazione la legge 13/89 introduce la possibilità, da parte delle persone con disabilità, di richiedere un contributo per l'eliminazione delle barriere architettoniche nella propria abitazione e/o in parti comuni del condominio oppure in edifici adibiti a residenza di persone disabili quali istituti, case di riposo, ecc.

Il contributo è concesso solo per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici dove la persone disabile risiede o si impegna a trasferire la residenza a lavori ultimati. Alcune norme specifiche riguardano richieste relative all'eliminazione

• **DANIELA POLITINO**– **Avvocato** –
Studio Legale: Viale Panzacchi N° 19 , 40136 - Bologna
Telefono 051/ 331264– Fax 051/ 331264
daniela.politino@libero.it

delle barriere architettoniche in edifici soggetti ai vincoli storico-artistici o ambientali, oppure costruzioni ubicate in zone sismiche. Per i primi due casi è necessario richiedere l'autorizzazione all'intervento, mentre nel terzo caso si deve adempiere all'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (L. 13/89 artt. 4 e 5).

In definitiva, è possibile apportare delle modifiche purché queste non siano di pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, non comportino un'alterazione del decoro architettonico dell'edificio, non limitino all'uso o al godimento anche di un solo condomino delle parti comuni.

Per interventi da realizzarsi all'interno dell'abitazione (adeguamento del bagno, ampliamento dei vani o delle porte, ecc.) la prassi si differenzia se la persona disabile o un familiare è proprietario dell'immobile oppure se l'abitazione è in locazione; nel primo caso gli interventi possono essere effettuati senza chiedere il consenso al condominio o ad altro soggetto salvo eventuali autorizzazioni/concessioni previste dalla normativa igienico-edilizia; mentre, nel secondo caso, è necessario chiedere il consenso del locatore in quanto proprietario dell'alloggio.

Per interventi in parti comuni dell'edificio (ascensore, vano scala, ingresso, ecc.), indipendentemente dalla proprietà dell'alloggio, deve essere richiesto al condominio il consenso (L. 13/89 art. 2 comma 1). Qualora il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per

iscritto, le iniziative necessarie per eliminare le barriere architettoniche le persone disabili, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage (L. 13/89 art. 2 comma 2). Si può avvalere del diritto di effettuare gli interventi su indicati anche contro il parere del condominio colui il quale, affetto da obiettive menomazioni o per effetto di patologie invalidanti irreversibili (pneumopatie, disturbi cardiocircolatori, ecc.), non sia in grado di raggiungere la propria abitazione se non con l'aiuto di terze persone, a rischio della salute (CM 1669/UL/89 punto 3.3). Anche la persona disabile che abiti in un alloggio in locazione può avvalersi di quanto su disposto, avendone le condizioni, senza il consenso del proprietario (CM 1669/UL/89 punto 3.2). Pertanto, possono essere effettuati interventi in parti comuni anche contro il parere del condominio o del proprietario a patto che: la persona disabile sia affetta da obiettive menomazioni o per effetto di patologie invalidanti irreversibili (pneumopatie, disturbi cardiocircolatori, ecc.), non sia in grado di raggiungere la propria abitazione se non con l'aiuto di terze persone, a rischio della salute; gli interventi riguardino l'installazione di servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili o la modifica dell'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage, è esclusa l'installazione di un ascensore. E' inoltre necessario ricordare che nel caso di interventi effettuati in parti comuni contro il parere del condominio o del

proprietario: tutte le spese sostenute sono a carico della persona disabile o del suo rappresentante legale (non è possibile chiedere al condominio la ripartizione della spesa tra i condomini); è comunque possibile richiedere il contributo previsto dalla legge 13/89.

Il contributo è concesso a coloro che sostengono le spese per la realizzazione di interventi volti ad eliminare barriere architettoniche da effettuare negli edifici in cui risiedono stabilmente persone che hanno una capacità motoria ridotta o impedita oppure che sono affetti da cecità (CM 1669/UL/89 punto 4.3).

Non hanno diritto a percepire i contributi previsti dalla legge 13/89 le persone disabili che vivono all'interno di abitazioni di edilizia pubblica, di proprietà dell'ATC o del Comune. Per la realizzazione di interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici di proprietà di enti pubblici sono stati destinati appositi finanziamenti a cui accedono esclusivamente gli enti proprietari a seguito di specifiche richieste degli inquilini con disabilità.

Hanno diritto a richiedere il contributo (L. 13/89 art. 9 - DGR n. 10-23313 del 1/1297):

i portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti relative alla deambulazione e alla mobilità compresa la cecità, coloro che hanno a carico i soggetti disabili di cui al punto precedente, i condomini ove risiedono gli stessi soggetti, i centri o istituti residenziali per l'assistenza delle persone disabili.

Il contributo previsto dalla legge 13/89 non può essere concesso nei seguenti casi: per i lavori che non rientrano tra le opere di eliminazione delle barriere architettoniche (quali ampliamenti,

impianti, ecc.) o relativi ad opere non finalizzate all'uso abitativo, per opere in edifici costruiti dopo l'11/8/89 (primo giorno posteriore ai sei mesi dall'entrata in vigore della legge 13/89) o in corso di costruzione. ad esclusione degli interventi finalizzati all'accesso dell'alloggio mediante il superamento di dislivelli (rampe, motascale, ascensori, ecc.) e alla posa di particolari apparecchi sanitari per più di una domanda riguardante l'accesso all'immobile o alla singola unità immobiliare e per più di una domanda riguardante la fruibilità e la visitabilità dell'alloggio per soggetti non residenti presso l'immobile per cui si richiede il contributo per alloggi di proprietà di Enti pubblici (A.T.C., Comuni, ecc.) per domande che riguardano lavori già eseguiti in caso di decesso del richiedente sopraggiunto prima dell'inizio dei lavori per domande il cui certificato medico, in carta semplice, allegato non precisi da quali patologie dipende la disabilità.

Questa legge prevede che le modifiche alle parti comuni di un edificio residenziale privato con pluralità di proprietari (Condominio), tendenti al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche, potranno essere adottate, secondo quanto prescrive l'art. 2 comma 1 Legge n° 13/89 dall'Assemblea Condominiale secondo le modalità previste nell'art 1136 commi 2 e 3 Codice civile.

Nello specifico quest'ultima fonte normativa consente inoltre nella ipotesi in cui il Condominio non approvi la innovazione prospettata o non si pronunzi entro tre mesi dalla stessa richiesta di modifica, che la persona con disabilità, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al Titolo IX Libro primo Codice Civile, possa procedere autonomamente e a proprie

spese alla messa in opera di particolari innovazioni sulle parti comuni o di uso comune dell'edificio, quali l'installazione di servoscala, o di altre strutture mobili e facilmente rimovibili, e la modifica dell'ampiezza delle porte di accesso.

Le innovazioni, invece, eseguibili ai sensi art. 2 comma 2 Legge n. 13/89, cioè quelle poste in essere dalla persona con disabilità (ovvero da chi ne esercita la tutela o potestà), a proprie spese, nell'ipotesi di rifiuto o mancata risposta da parte del Condominio, oltre ai limiti sopra menzionati (art. 1120 comma 2 Codice Civile), possono riguardare tassativamente soltanto gli interventi specificati nel comma stesso, quali, a titolo esemplificativo, il servoscala, la piattaforma mobile, i sistemi di apertura automatica di porte o cancelli, le carrozelle elettriche montascale ma non l'ascensore.

Se l'interessato è proprietario e le innovazioni riguardano parti comuni di un edificio condominiale è necessario munirsi dell'autorizzazione del Condominio.

Se l'Assemblea approva, con le maggioranze previste, la modifica, la spesa sarà ripartita, secondo i criteri stabiliti nel **Codice Civile**, per quote millesimali (fermo restando la possibilità di ottenere uno speciale contributo di cui agli articoli 9 e seguenti).

Se invece l'Assemblea non delibera l'innovazione (o comunque non si pronuncia entro tre mesi in merito ad essa), nell'ipotesi in cui le opere siano tra quelle comprese nell'elencazione formulata nel più volte citato *art. 2 comma 2* e la persona con disabilità (o chi ne esercita la tutela o potestà) intenda avvalersi del diritto di farle eseguire ugualmente, le spese saranno a suo

totale carico per l'espressa previsione contenuta nella medesima disposizione (sempre salvo il contributo di cui si è detto).

Il richiamato articolo 2, ultimo comma, Legge 13/89 fa tuttavia salvo il disposto dell'articolo 1120, secondo comma, Codice Civile, per il quale sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino. Il coordinamento tra la disposizione speciale e la disposizione codicistica non è tuttavia agevole, come è attestato dalla oscillante giurisprudenza, che talvolta ha privilegiato gli effetti comunque positivi della installazione del nuovo ascensore e talvolta, il diritto degli altri condomini al pari uso delle parti comuni.

In effetti, non è così semplice contemperare il diritto del disabile all'installazione dell'ascensore con i diritti degli altri condomini sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive, non solo con riferimento al pari uso di tutti i condomini sulle parti comuni – laddove, per esempio, l'ascensore comporti la riduzione delle dimensioni delle rampe delle scale e pianerottoli - ma anche con riferimento alla diminuzione di aria e luce alla proprietà esclusiva, quando l'ascensore sia per esempio installato in cortile.

La legge 13/89 rappresenta un problematico compromesso cercato dal nostro legislatore, tra le secolari e radicate ragioni della proprietà esclusiva nel condominio degli edifici privati e quelle – più propriamente sociali – della tutela del portatore di *handicap*.

La normativa, anche se non è riuscita, in una materia così complessa, ad introdurre un regime unificato ed omogeneo per gli interventi edilizi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, ha un'ampia portata di applicazione da parte del Giudice, con riferimento a tutti gli edifici, anche se non abitati da inabili.

La legge in esame non può non meritare un'interpretazione estensiva, aderente ai principi costituzionali di solidarietà (art.2), di uguaglianza (art.3), di tutela del diritto alla salute (art.32) e di tendenziale funzione sociale della proprietà (art.42).

In tale prospettiva vanno lette le parole adottate dai Giudici del Tribunale di Milano, illuminati anticipatori di una Giurisprudenza di merito ormai unanimemente favorevole ad ogni intervento che possa favorire l'inserimento sociale dei disabili, e la affermazione dei loro diritti: *"...la proprietà, pur garantita e protetta, è a propria volta permeata da principi solidaristici e temperata dalla necessità di eguale considerazione per altrui diritti e per la dignità e libertà della persona: cosicché, anche sotto tale profilo, nel conflitto fra un condomino che intenda utilizzare una parte comune per imprescindibili esigenze della propria vita, e la collettività dei partecipanti che, pur senza indicare specifiche persuasive ragioni in contrario, si opponga a tale uso, va tutelato preferibilmente il diritto del primo"* (Trib. Milano, 11 maggio 1989, in rep. Foro Italiano, voce Comunione e Condominio, n.76).

Tale orientamento di merito, si è consolidato, ed ha affermato il principio secondo cui, le agevolazioni varie destinate ad

eliminare le barriere architettoniche, sono applicabili anche quando nell'immobile non abiti un disabile, ovvero siano destinate a giovare ad un invalido civile non portatore di *handicap* o ad un soggetto ultrasessantacinquenne:

- **Trib. Milano, 14 novembre 1991**, in rep. F.I. , voce Edilizia e urbanistica, n.340: *in caso di installazione di un ascensore in un edificio condominiale è applicabile la disposizione di cui all'art.2, l.13/1989 sulla eliminazione delle barriere architettoniche anche in caso di mancata esistenza di handicappati all'interno del condominio, in quanto la normativa persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutte le specie di edifici anche da parte di handicappati che possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitano*” ;

- **Trib. Firenze 19 maggio 1992**, ibid. nn.342 e 343: “ *l'art. 2 l. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo alle necessità di un invalido civile e non solo di un portatore di handicap*”;

- **Trib. Milano, 22 marzo 1993**, ibid. n.344: “*le agevolazioni consentite dalla l. n.13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili anche senza la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della l.n.118/1971(richiamata espressamente dall'art. 2, l. n. 13/1989) è proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà(si pensi agli inquilini, ai loro parenti, agli abituali frequentatori)*;

- **Trib. Napoli, 14 marzo 1994**, in Arch. Locazioni, 1994, 335:”*L’art.2 della legge n.13 del 1989 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età ;*
- **Trib. Milano, 26 aprile 1993**, in Arch. Locazioni, 1994, 130.” *Ai fini dell’applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex legge 1371989 non è necessaria la presenza nell’edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l’immobile anche di natura diversa dalla proprietà”;*
- **Pret. Pordenone, 14 giugno 1994**, in Arch. Locazioni, 1996, 102:” *L’installazione di un ascensore, che richieda una modesta escavazione nel sottosuolo comune realizzata senza arrecare danni attuali o futuri alla struttura condominiale, non costituisce spoglio del possesso degli altri condomini, bensì esercizio del diritto di usare la cosa comune garantito a ciascun condomino dall’art. 1102 c.c.. Dovendosi coordinare la disciplina legale sulle innovazioni con la normativa contenuta nell’art.2 l. 9 gennaio 1989, n.13, in relazione alla installazione di un ascensore, ragioni di pubblico interesse e di solidarietà sociale (invocabili in ogni caso in cui destinatari dell’impianto siano i portatori di handicap, sia pure nell’ambito di una struttura associativa) rendono lecite anche le opere di escavazione che incidono sul compossesso dei condomini”;*

- **T.A.R. Sardegna, 27 maggio 1999, n.695**, in Riv. Giur. Sarda, 2001, 196:”*La normativa nazionale e regionale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche impongono particolare attenzione alla tutela dei disabili, tanto da consentire deroghe agli strumenti urbanistici vigenti anche in zone sottoposte a vincolo di tutela integrale in attuazione della normativa in materia di piani territoriali paesistici*”.

- Da ultimo, ha avuto modo di pronunciarsi, in merito alla legge 13/89, **il Tribunale di Napoli, IX sezione civile G.U. Dr. Roberto Cresso**, il quale, con la sentenza n.5811/04, dei dì **05-15.05.2004**, ha definito il Giudizio R.G. 3268/99. Oggetto del giudizio era la richiesta, inoltrata in via cautelare, da alcuni condomini di una vanella comune esistente tra le due parti di uno stabile, di sospendere i lavori di installazione di un ascensore finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche e di ripristinare lo stato dei luoghi, per asserite violazioni civilistiche. Il Giudice Cresso, con la richiamata sentenza, rigettava il ricorso sostenendo, tra l’altro: “...*trattandosi di una vanella comune, è consentito al singolo condomino di usare la cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali stabilite a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi...*” . Il Giudicante offre un’interpretazione della norma rispettosa della lettera, oltre che della *ratio* della legge 13/89, ancorata alla promozione delle istanze sociali sottese all’emanazione del provvedimento legislativo.

Di altro avviso i Giudici della Suprema Corte.

La prima pronuncia giurisprudenziale dopo l'entrata in vigore della legge che ha preso una direzione indubbiamente conservatrice è stata la Cassazione II sezione civile, 25.06.1994, n.6109 la quale ha statuito :*"anche per le innovazioni finalizzate a favorire il superamento e l'eliminazione della barriere architettoniche opera il divieto delle innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino; sicchè deve escludersi che l'assemblea condominiale possa, a maggioranza, ledere i diritti dei singoli condomini, sulle porzioni dell'edificio di proprietà esclusiva"*.

La Cassazione, è tornata a occuparsi delle modalità applicative della legge 13 del 9 gennaio 1989, sull'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. È davvero singolare che siano state emesse ben due sentenze nello spazio di pochi mesi (n. 8286 del 20 aprile 2005, a pag. 2366 e n. 12705 del 13 giugno 2005, a pag. 2367), dal momento che gli unici due precedenti noti nella giurisprudenza della Cassazione sono la sentenza n. 6109 del 25 giugno 1994 e, a distanza di 10 anni da questa, la sentenza n. 14384 del 29 luglio 2004, che (certamente anche per effetto di quanto era stato intanto affermato nella sentenza della Corte Costituzionale n. 167 del 10 maggio 1999) ha risolto il problema delle modalità applicative della legge 13/1989 in senso opposto – e assai più favorevole nei confronti delle ragioni dei portatori di handicap – rispetto ai discutibili (e assai criticati da più parti) principi enunciati un decennio prima dalla Corte stessa.

Nello specifico la sentenza n. 8286/2005, che ha affermato che, in tema di deliberazioni condominiali, l'installazione di un

servoscala per facilitare l'accesso ai disabili non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati idonei al superamento delle barriere architettoniche e deliberati dall'assemblea. La Corte ha precisato che, a tal fine, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche previste dall'art. 27, comma 1, legge 118/1971 e dall'art. 1, comma 1, D.P.R. 384/1978, costituisce una innovazione che, ai sensi dell'art. 2 della legge 13/1989, può essere legittimamente approvata dall'assemblea con la maggioranza ridotta dell'art. 1136, commi 2 e 3 cod. civ., ai quali Infine, la Corte ha rilevato che l'installazione dell'ascensore non risultava neppure configurare una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, dato che i giudici di appello avevano motivatamente escluso la sussistenza della lesione al decoro architettonico del fabbricato per effetto della semplice apertura di un varco nell'androne condominiale e avevano pure escluso, sempre in relazione a tale modifica, ogni altro pregiudizio fra quelli che tale norma prevede come integrativi delle innovazioni vietate in modo assoluto. soltanto si riferisce l'art. 2, comma 1, della legge 13/1989.

Quanto alla sentenza n. 1270572005 la causa relativa poteva costituire un'ottima occasione per la giurisprudenza di legittimità di pronunciarsi e chiarire una volta per tutte i limiti all'applicabilità della legge n. 13/89 (sull'abbattimento delle barriere architettoniche) in relazione alle norme codicistiche sulla disciplina condominiale.

Il caso di specie vede il ricorrente, padre di due ragazzi portatori di handicap, ricorrere in cassazione contro le pronunce

di merito che di fatto gli inibivano l'installazione di un ascensore esterno al condominio.

L'occasione è andata perduta, per un banale errore della difesa del ricorrente, la quale solo in sede di legittimità, evidenziava essere il costruendo ascensore addossato ad una parte di proprietà esclusiva e non condominiale.

Nei due precedenti gradi di giudizio, infatti, la questione non era stata esposta ai giudici. Di conseguenza la Suprema Corte si è dovuta limitare a dichiarare inammissibile il ricorso che per la prima volta in Cassazione, adduca la proprietà esclusiva e non condominiale del bene del cui possesso si è discusso nei precedenti gradi di giudizio.

Tuttavia la sentenza dà lo spunto per soffermarsi sulla ancora non chiara convivenza delle norme della legge 13/89 – di tutela motoria per i diversamente abili - con quelle del codice. Occorre nuovamente partire dall'art. 1120, 1° comma, c.c., il cui concetto di “inservibilità” per gli altri condomini, è stato interpretato dalla giurisprudenza come “sensibile menomazione dell'utilità che il singolo condomino trae dal bene”.

Pertanto, la barriera architettonica è destinata a rimanere, ove il suo abbattimento comporti appunto solo una sensibile menomazione all'utilità del bene per gli altri condomini.

Nel caso di specie, ad esempio, l'installazione dell'ascensore e relativa cabina all'esterno della struttura condominiale, avrebbe comunque privato gli altri condomini dell'uso di quel tratto di terreno – condominiale parrebbe – su cui sarebbe venuta ad insistere la nuova costruzione.

A onor del vero, tuttavia, l'argomentazione più forte avanzata dai giudici di merito, non è stata tanto quella relativa al divieto

di innovazioni di cui al 1120, I comma, c.c., quanto la violazione del disposto dell'art. 907 c.c. relativo alle distanze tra costruzioni.

L'invocato art. 3 l. n. 13/89, infatti, laddove prevede una deroga a tale disciplina la pone solamente in caso di opere che prevedano la costruzione o ristrutturazione di interi edifici. Non ricorrendo detta fattispecie astratta nel caso concreto, i giudici hanno correttamente applicato il disposto dell'art. 907 c.c., vietando così l'installazione dell'ascensore per violazione della normativa sulle distanze.

Al di là di ciò occorre sottolineare come la legge n. 13/89 disciplini in modo diverso il rispetto al divieto di porre barriere architettoniche a seconda che si tratti di nuove costruzioni o invece di edifici preesistenti all'entrata in vigore della legge.

Nel primo caso infatti, il rispetto degli standard costruttivi previsti nella legge è obbligatorio; nel secondo invece si è solo previsto un incentivo all'abbattimento delle barriere, tramite un abbassamento del quorum assembleare necessario per deliberare quel particolare tipo di innovazione: non più la maggioranza prevista dall'art. 1120 c.c., bensì il quorum – inferiore e quindi più facilmente raggiungibile – di cui all'art. 1136, II e III comma, c.c.

Ciò è quanto disposto dall'art. 2 l. 13/89, il quale dispone anche che “resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, II comma e 1121, II comma, c.c.”.

Tutto ciò, insieme alla lettura estremamente rigida della norma finora data dalla Cassazione (cfr Cass. n. 6109/2004), contribuisce a creare degli effetti fortemente limitativi per la vita dei disabili in condominio.

Tale orientamento giurisprudenziale è stato recentemente modificato in senso peggiorativo con la pronuncia della *Cassazione 1 giugno 2007, numero 12847* che ha statuito come “Deve ritenersi nulla la delibera assembleare che - pur in presenza di due condomini disabili – autorizzi l’installazione di un ascensore, con sensibile riduzione delle dimensioni delle scale condominiali”.

Il caso affrontato riguardava l’impugnativa di una delibera assembleare, che aveva deciso - con la maggioranza di 580 millesimi - di installare un ascensore nel preesistente vano scale, riducendo la larghezza delle scale e dei gradini, da metri 1,20 a metri 0,85.

Il condominio resisteva in giudizio opponendo che nell’edificio abitavano due persone affette da handicap, che la delibera era stata assunta con la maggioranza prevista dall’articolo 2, comma 1, Legge 13/89 e che la riduzione della larghezza, prevista in progetto per cm 32, interessava esclusivamente una parte delle rampe e non l’intera scala.

Decidendo la vertenza, la Corte ha osservato che la riduzione a metri 0,85 della larghezza delle rampe comportava una grave menomazione alle parti comuni, anche alla stregua del Decreto Ministeriale 236/1989 - attuativo della Legge 13/89 – per il quale la larghezza minima delle rampe delle scale deve essere di metri 1,20 di larghezza, misura non rispettata dal condominio (nella specie anche le dimensioni del progettato ascensore erano minori di quelle standard, previste dal richiamato Decreto Ministeriale 236/1989).

Così decidendo, la Corte ha richiamato e confermato la propria precedente sentenza 25 giugno 1994, numero 6.109, con la

quale era stata ritenuta nulla una delibera assembleare, adottata con la maggioranza di cui all'articolo 2 Legge 13/1989, relativamente alla installazione di un ascensore che aveva comportato un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sito a piano terra. Sulla stessa lunghezza d'onda, la sentenza 12.847/2007, ha così motivato: “questa Corte non ignora il diverso orientamento di Cassazione 4 luglio 2001, numero 9.033, secondo cui il pregiudizio per alcuni condomini della originaria possibilità di utilizzazione delle scale possa essere compensato dal miglior godimento, anche se di diverso contenuto, offerto dalla innovazione, ma ritiene trattarsi di una valutazione fatta in un caso concreto non applicabile alla fattispecie, nella quale la Corte ha rilevato che la riduzione della rampa a metri 0,85 comporta una grave menomazione, rendendo disagiata il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni”.

A parere di chi scrive la pronuncia della Suprema Corte legittima purtroppo una interpretazione restrittiva della legge assolutamente non aderente ai principi costituzionali di solidarietà ed uguaglianza oltre che di tutela del diritto alla salute e di tendenziale funzione sociale della proprietà.

Sull'assunto che la legge 13/89 ha rappresentato una chiara presa di coscienza del legislatore dei problemi dei disabili nonché è espressione di una chiara volontà dello stesso di affrontare con nuova sensibilità le istanze dei diversamente abili è necessario uno immediato sforzo da parte degli operatori del diritto verso l'incoraggiamento ai segnali di apertura nella consapevolezza che troppe volte i valori dettati dalla Carta

Costituzionale vengono sacrificati da una visione miope e tradizionale dei rapporti tra i privati.

*** **

a) Appendice di giurisprudenza

“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, 12 febbraio 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., l'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.***

La installazione di un ascensore in un edificio di cinque piani e di antica costruzione non compromette in modo particolarmente rilevante l'uso e il godimento dell'atrio comune da parte del proprietario dell'appartamento sito al piano terra e, pertanto, non costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art.1120, comma 2 cod. civ.

Corte di appello Genova, sez. II civ., 13 dicembre 1997 n. 991, Rivista Giur. dell'edilizia 1999, 276.

Non può essere condivisa la tesi secondo cui la realizzazione dell'impianto comporterebbe inevitabilmente una violazione del

diritto all'uso della cosa comune (comportando una riduzione del piano di calpestio dei pianerottoli e rendendo, in particolare, insufficiente ad uno dei condomini lo spazio comune di accesso al suo appartamento) spettante a tutti i condomini. La norma vigente, finalizzata a garantire l'accessibilità degli edifici e ad eliminare le barriere architettoniche, consente deroghe alle dimensioni minime dell'ascensore allorchè si tratti di immobili esistenti e di vecchia costruzione (cfr. art. 75 del D.M.14 giugno 1989, n. 236 e l'art. 20 della legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989, n. 6). In ogni caso la fattibilità dell'impianto, sotto il profilo dell'osservanza delle prescrizioni tecniche, è irrilevante nella valutazione della legittimità della delibera, che riguarda soltanto l'installazione di un ascensore non meglio precisato che dovrà essere, in ogni caso, tale da non precludere l'uso normale dei pianerottoli e da non privare la scala della luce proveniente dal lucernario.

Appello Milano, 23 luglio 1996, n. 2214, Immobili e Proprietà n. 1/199

L'installazione di un ascensore in un edificio di condominio, che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione; ove la spesa sia assunta interamente a proprio carico da un condomino, non è necessaria l'approvazione assembleare trovando applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè

non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Cass. civ., sez. II, 26 settembre 1994, n. 38

In linea di principio, qualora al posto delle scale e dell'andito si immetta un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini, il venir meno della utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma dell'art. 1120 comma 2 c.c., perché se pure resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore: pertanto se, in concreto, a seguito della necessaria comparazione tra i danni prodotti e i vantaggi arrecati dall'innovazione i primi risultassero prevalenti anche solo per uno dei condomini, l'innovazione non sarebbe consentita perché in contrasto con il disposto dell'art. 1120 cit. (Nel caso di specie uno dei condomini a causa della realizzazione dell'ascensore era costretto a compiere un percorso più lungo di quello precedente per raggiungere la propria abitazione.)

Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 1

Con la sentenza più recente è stato riconosciuto , ai sensi dell'art. 1102 c.c., il diritto all'installazione , a proprie spese, di un ascensore nella chiostrina interna dell'edificio – senza un rilevante ed apprezzabile pregiudizio del decoro architettonico e dell'altrui godimento della cosa comune – in favore di alcuni condomini che, anche se non invalidi civili in senso stretto, si trovano in età avanzata (73 anni e 65 anni) ed affetti da gravi patologie, tali da far ritenere gli stessi in condizioni fisiche

impeditiva dell'uso delle scale, mentre, con quella risalente, è stato riconosciuto il diritto, in favore di una invalida civile nella misura dell'80% (ritenuta implicitamente compresa nella L: n 13/89) all'installazione di un ascensore nella tromba delle scale con il taglio (da 112 cm a 94 cm) delle rampe delle scale per la realizzazione del vano corsa, senza alcuna riduzione del piano di calpestio dei pianerottoli ritenuto "modesto" e tale da escludere qualsiasi pregiudizio per gli altri condomini. Le due pronunce conducono un'approfondita ed interessante indagine sulla portata concreta della legislazione dettata per il superamento delle barriere architettoniche e con una condivisibile differenziazione delle ipotesi rientranti nella fattispecie del migliore uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e di quella dell'innovazione di cui all'art. 1120 cc, pervenendo ad un'applicazione estensiva della ratio delle norme dettate per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel senso di ritenere meritevole di tutela le situazioni anche degli anziani ed in genere di tutti coloro che possono addurre situazioni di disagio eliminabili solo attraverso l'installazione di un ascensore che non pregiudichi , però , i diritti degli altri condomini, potendo trovare applicazione comunque la disposizione dell'art. 1102 c.c.

Il Tribunale, in entrambe le due decisioni, afferma specificamente che "si deve evidenziare che l'art. 2 della legge n. 13/89, nel definire le barriere architettoniche, richiama l'art. 27 della legge 30.03.71, n. 118 e l'art. 1 del D.P.R. 27.04.78 , n. 384 , che prevedono in particolare gli interventi per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi, da attuare negli edifici pubblici di nuova costruzione, apportandovi le possibili e

conformi varianti agli edifici già costruiti. Tuttavia non sembra che il richiamo alle leggi anteriori in tema di barriere architettoniche per mutilati ed invalidi civili, contenuto nella citata legge n. 13 , significhi che le agevolazioni consentite per la eliminazione dei predetti ostacoli postulino la presenza nello edificio interessato di handicappati che vi abitino , posto che la ratio degli interventi della legge del 1971 è proprio quella di consentire la c.d. visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi , ed atteso che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà. Il tribunale ha avuto, inoltre, cura di precisare che nell'ipotesi del portatore di handicap non è configurabile un'azione di condanna del condominio ad un facere, ma solo *“un'azione accertativa del proprio diritto ad eseguire a proprie spese le opere necessarie all'abbattimento delle predette barriere”*, avendo il condominio *“un dovere di collaborazione, consistente nel caso concreto, nel mettere a disposizione dei ricorrenti le porzioni dell'edificio per consentire la realizzazione delle predette opere”*.

Infatti la determinazione di avvalersi dell'art. 11102 c.c. non richiede alcuna deliberazione condominiale, nemmeno per l'appalto delle relative opere che non possono essere addossate al condominio, per cui un eventuale incarico all'amministratore deve, quindi considerarsi non compreso nelle sue attribuzioni e possibile soltanto in forza di mandato *“speciale”* da parte del singolo condomino, con esclusione di qualsiasi onere economico per condominio del tutto estraneo alle predette opere. Considerato che nell'ipotesi generica di anziani, i quali non possono vantare la qualifica e le condizioni di cui alla Legge

n. 13/91 , può trovare applicazione il disposto dell'art. 1102 c.c., contenente un principio generale operante anche in materia condominiale ex art. 1139 c.c.m in quanto nel capo II, dedicato al condominio negli edifici , non esiste una specifica norma che regoli l'uso delle cose comuni – per cui ladisciplina specifica sul superamento delle barriere architettoniche ha la funzione di individuare esclusivamente, un criterio generale di meritevolezza , deve , tuttavia, esprimersi qualche perplessità in ordine alla sentenza 15 maggio 1996 che ha consentito un'indiscriminata riduzione delle rampe di scale, secondo una valutazione condotta caso per caso, senza esaminare il possibile pregiudizio per la sicurezza antincendio. Deve, in proposito rilevarsi che tale decisione non ha preso in considerazione –né peraltro sembra essere stato eccepito dal condominio resistente – l'esistenza della specifica norma di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenuta nel D.M. 16 maggio 1987 , n 246 (in GU 27.06.1987, n 148) che all'art. 2.4 stabilisce una larghezza minima delle scale di 1.05 m e che avrebbe comportato il rigetto della domanda dei ricorrenti che comportava un taglio fino a 94 cm.

Trattasi di una norma di sicurezza che sembra applicabile anche alle ipotesi di cui all'art. 1102 c.c. purnell'assenza del limite della sicurezza del fabbricato , contenuto nell'art 1120 c.c., per le innovazioni, nel quale deve ritenersi rientrante anche la sicurezza antincendio e che appare applicabile , a maggior ragione, per la fattispecie dell'uso della cosa comune che, di norma, non comporta una “modificazione” delle parte strutturali dell'edificio che l'interpretazione del Tribunale, invece, reputa possibile anche nell'ipotesi dell'art. 1102 c.c. . In proposito si

sottolinea che la recente Cass n. 12343/2003 ritiene estensibile in via analogica i limiti di cui all'art. 1120 c.c. alle ipotesi di modificazioni di cui all'art. 1102 c.c. in quanto informati in entrambi i casi alla medesima ratio legis.

Una volta ritenuto ammissibile anche nell'ipotesi dell'art 1102 c.c. una modesta modificazione della cosa comune il bene della sicurezza anticendi integra un interesse superiore che trascende i limiti dell'alterazione della destinazione e della facoltà di farne parimenti uso di cui all'art. 1102 c.c. che presuppongono , logicamente, il rispetto rigoroso della sicurezza anticendi che nemmeno il giudice può disattendere, trattandosi di una valutazione afferente una discrezionalità tecnico-amministrativa riservata alla competenza dell'autorità amministrativa che non integra una violazione di legge. In caso contrario la norma sarebbe violata per il tramite della decisione giudiziale che legittimerebbe così una situazione contra legem, con grave pericolo per la comunità tutte, condominiale e non. si pensi , esemplificativamente, all'accessibilità dei mezzi di soccorso che devono essere approntati adeguatamente per la generalità delle situazioni e che non possono incontrare ostacoli che possano pregiudicare l'interesse superiore della salvezza delle vite umane, compresa – è bene sottolineare - quella della medesima persona che si avvalga dell'installazione dello ascensore , sia ai sensi dell'art 1102 c.c. sia per la sua qualità di handicappato che, semmai, richiede viepiù una maggiore cautela che sembra rendere assolutamente inderogabile la misura minima della larghezza delle scale in 1.05 m.

Pertanto , sembra che l'installazione dell'ascensore debba osservare, in ogni caso, le disposizioni dettate in materia di

sicurezza, vuoi quelle proprie relative all'impianto da installare a proprie spese, vuoi quelle relative all'edificio condominiale, nel quale venga inserito l'impianto, compresa quella antincendi, con la conseguenza che la valutazione di merito, circa la rilevanza del pregiudizio "privato" derivante da una tale installazione, possa essere condotta nel rispetto comunque delle norme amministrative di sicurezza e quindi nel caso evidenziato per i tagli di rampe di scale che lascino, comunque, la larghezza minima di 1.05 m. La valutazione in merito all'eventuale pregiudizio del taglio delle scale dovrà essere, poi, condotta in relazione alle esigenze degli altri condomini che potrebbero svolgere "legittimamente" attività che possono richiedere una larghezza superiore a quella minima prevista per la sicurezza antincendi che è apprezzabile ai fini del pari uso della cosa comune che, altrimenti, verrebbe di fatto impedito, specialmente in relazione ad un probabile preuso. Conclusivamente appare opportuno che, nelle controversie relative a tutte le ipotesi di installazione dell'ascensore (artt 1102, 1120 c.c. e L13/89), venga formalmente eccepita la predetta disposizione in merito alla misura minima della larghezza delle scale, affinché il giudice possa valutarla ai fini dell'accoglimento o meno della domanda

Tribunale di Roma 11 marzo 2003 Giudice Dr. Celeste.

Tribunale di Roma 15 maggio 1996 . Giudice Dr. Celeste.

La Corte ha ricompreso l'installazione dell'ascensore tra le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui alla legge 13/1989, con la conseguenza che, ai sensi dell'articolo 2 legge 13/89, deve essere approvata

dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 cod. civ., ferma rimanendo la previsione del terzo comma del citato articolo 2 legge 13/89, che fa salvo il disposto degli articoli 1120 secondo comma e 1121 terzo comma cod. civ.

Sezioni Riunite Corte di cassazione, Sentenza 14384

B) Appendice Normativa

L.9-1-1989 n.13-Barriere architettoniche

Legge 9 gennaio 1989, n. 13

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Art. 1(1). I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.(2) Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici fissa con proprio decreto le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilita', l'adattabilita' e la visitabilita' degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata. (3) La progettazione deve comunque prevedere:a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;d) l'installazione, nel caso di immobili con piu' di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini. (4) E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformita' degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge.

Art. 2(1) Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

(2) Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

(3) Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 3

(1) Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

(2) E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 4

(1) Per gli interventi di cui all'articolo 2, ove l'immobile sia soggetto al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, le regioni, o le autorità da esse subdelegate, competenti al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della citata legge, provvedono entro il termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni.

(2) La mancata pronuncia nel termine di cui al comma 1 equivale ad assenso.

(3) In caso di diniego, gli interessati possono, entro i trenta giorni

successivi, richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali, che deve pronunciarsi entro centoventi giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

(4) L'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato.

(5) Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

Art. 5

(1) Nel caso in cui per l'immobile sia stata effettuata la notifica ai sensi dell'articolo 2 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, sulla domanda di autorizzazione prevista dall'articolo 13 della predetta legge la competente soprintendenza è tenuta a provvedere entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 2, 4 e 5.

Art. 6

(1) L'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 2, da realizzare nel rispetto delle norme antisismiche e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta all'autorizzazione di cui all'articolo 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

(2) Resta fermo l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità, a norma dell'articolo 17 della stessa legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 7

(1) L'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 2 non è soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione. Per la realizzazione delle opere interne, come definite dall'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dal predetto articolo 26, l'interessato presenta al sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.

(2) Qualora le opere di cui al comma 1 consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8

(1) Alle domande ovvero alle comunicazioni al sindaco relative alla realizzazione di interventi di cui alla presente legge, e' allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonche' le difficolta' di accesso.

Art. 9

(1) Per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici gi esistenti, anche se adibiti a centri o istituti residenziali per l'assistenza ai soggetti di cui al comma 3, sono concessi contributi a fondo perduto con le modalita' di cui al comma 2. Tali contributi sono cumulabili con quelli concessi a qualsiasi titolo al condominio, al centro o istituto o al portatore di handicap.(2) Il contributo e' concesso in misura pari alla spesa effettivamente sostenuta per costi fino a lire cinque milioni; e' aumentato del venticinque per cento della spesa effettivamente sostenuta per costi da lire cinque milioni a lire venticinque milioni, e altresì un ulteriore cinque per cento per costi da lire venticinque milioni a lire cento milioni.

(3) Hanno diritto ai contributi, con le procedure determinate dagli articoli 10 e 11, i portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti, ivi compresa la cecita', ovvero quelle relative alla deambulazione e alla mobilita', coloro i quali abbiano a carico i citati soggetti ai sensi dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonche' i condomini ove risiedano le suddette categorie di beneficiari.

(4) Nella lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole, mezzi necessari per la deambulazione e la locomozione, sono sostituite dalle parole, mezzi necessari per la deambulazione, la locomozione e il sollevamento. La presente disposizione ha effetto dal 1 gennaio 1988.

Art. 10

(1) E' istituito presso il Ministero dei lavori pubblici il Fondo speciale per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

(2). Il Fondo e' annualmente ripartito tra le regioni richiedenti con

decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri per gli affari sociali, per i problemi delle aree urbane e del tesoro, in proporzione del fabbisogno indicato dalle regioni ai sensi dell'articolo 11, comma 5. Le regioni ripartiscono le somme assegnate tra i comuni richiedenti.

(3). I sindaci, entro trenta giorni dalla comunicazione delle disponibilita' attribuite ai comuni, assegnano i contributi agli interessati che ne abbiano fatto tempestiva richiesta.

(4). Nell'ipotesi in cui le somme attribuite al comune non siano sufficienti a coprire l'intero fabbisogno, il sindaco le ripartisce con precedenza per le domande presentate da portatori di handicap riconosciuti invalidi totali con difficolta' di deambulazione dalle competenti unita' sanitarie locali e, in subordine, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande. Le domande non soddisfatte nell'anno per insufficienza di fondi restano valide per gli anni successivi.

(5). I contributi devono essere erogati entro quindici giorni dalla presentazione delle fatture dei lavori, debitamente quietanzate.

Art. 11

(1) Gli interessati debbono presentare domanda al sindaco del comune in cui e' sito l'immobile con indicazione delle opere da realizzare e della spesa prevista entro il 1deg. marzo di ciascun anno.

(2) Per l'anno 1989 la domanda deve essere presentata entro il 31 luglio.

(3) Alla domanda debbono essere allegati il certificato e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta' di cui all'articolo 8.

(4) Il sindaco, nel termine di trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, stabilisce il fabbisogno complessivo del comune sulla base delle domande ritenute ammissibili e le trasmette alla regione.

(5) La regione determina il proprio fabbisogno complessivo e trasmette entro trenta giorni dalla scadenza del termine previsto dal comma 4 al Ministero dei lavori pubblici la richiesta di partecipazione alla ripartizione del Fondo di cui all'articolo 10, comma 2.

Art. 12

(1) Il Fondo di cui all'articolo 10 e' alimentato con lire 20 miliardi per ciascuno degli anni 1989, 1990 e 1991. Al predetto onere si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1989-1991, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1989 all'uopo utilizzando

l'accantonamento. Concorso dello Stato nelle spese dei privati per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici per lire 20 miliardi per ciascuno degli anni 1989, 1990 e 1991.

(2) Le somme eventualmente non utilizzate nell'anno di riferimento sono riassegnate al fondo per l'anno successivo. (3) Il Ministro del tesoro e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.



Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna
- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

* * *

Convegno “CONDOMINIO 2008”
L’Ascensore in Condominio
Installazione e responsabilità
del 23 febbraio 2008 – Bologna
“Limiti all’installazione e diritto del singolo condomino”
“Azioni giudiziarie”
a cura di DEBORA LOLLI *

* * *

La tematica dell’installazione di un ascensore all’interno di un Condominio che ne era prima sprovvisto è stato ed è, da anni, motivo di liti per risolvere le quali si è, col tempo, formata una copiosa ed interessante giurisprudenza. In linea generale, va osservato che la giurisprudenza distingue l’ipotesi dell’installazione dell’ascensore effettuata dal Condominio, da quella in cui la installazione sia effettuata da un condomino.

L’installazione, in un edificio che ne era sprovvisto, da parte del Condominio, costituisce una innovazione ai sensi dell’art.1120 c.c., con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al 5° comma dell’art. 1136 c.c., secondo cui l’approvazione deve avvenire “con un numero di voti che rappresenti la

• **DEBORA LOLLI – Avvocato –**
Studio Legale: Piazza di Porta San Mamolo N°1, 40136 - Bologna
Telefono 051/644.02.13 – Fax 051/339.24.91
avv.deboralolli@libero.it

maggioranza dei partecipanti al condominio e dei due terzi del valore dell'edificio”.

Va, in proposito, precisato che la norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini.

Qualora, invece, non debba procedersi a tale ripartizione, in quanto la spesa è stata assunta interamente a proprio carico da un singolo condomino, trova applicazione la norma generale in tema di comunione di cui all'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè 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. Da ciò ne consegue che, in presenza di dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese, nella tromba delle scale dell'edificio condominiale, un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini (Cass. 12 febbraio 1993 n. 1781). Ancor prima la Cassazione (9 luglio 1975 n. 2696) si era espressa affermando che qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente al pianterreno, si immetta un ascensore, a cure 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 comma 2 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 fare parte della comunione del nuovo impianto.

Ancor più dettagliatamente si è ritenuto, recentemente, che l'installazione di un ascensore può essere attuata a cura e spese di taluni condomini, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto e in quelle di manutenzione dell'opera (Cass. 11 febbraio 2000 n. 1529, conforme Cass. 1° aprile 1995 n. 3840: 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 dal condomino che le aveva eseguite).

Si è anche presentato il caso in cui l'impianto di ascensore, di accertata utilità per tutti i condomini, risulti pregiudizievole, a taluno di essi, per il fatto di rendere a lui inservibile l'uso o il godimento di qualche parte comune. In un caso del genere, applicando rigorosamente il comma 2° dell'art. 1120 c.c., si dovrebbe concludere per l'illiceità dell'innovazione di un impianto utile a tutti. La Cassazione ha, invece, adottato una soluzione con la quale ha contemperato gli opposti interessi, consentendo sia

l'innovazione, sia assicurando il risarcimento del danno al condomino a cui essa causava un pregiudizio "tollerabile" (La Corte di Cassazione con la sentenza n. 954 del 10 maggio 1967, ha ritenuto legittima l'installazione di un impianto ascensore anche se il proprietario del piano terreno in conseguenza a ciò non poteva più godere dell'androne come in passato. Il noto autore Salis, commentava tale sentenza osservando che, quando la maggioranza vuole fare un'innovazione utile all'edificio nel suo complesso, il singolo condomino può e deve subire limitazioni e persino un danno che non sia intollerabile, che non si risolva cioè nell'assoluta inservibilità della cosa comune; Cass. 29 aprile 1994 n. 4152).

Si precisa, a tal proposito, che una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile, quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un 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 Tribunale Civile di Milano 9 settembre 1991).

Di contro, si è affermato che costituisce innovazione vietata ex art. 1120 c.c., 2° comma, l'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 (Tribunale Milano 23 settembre 1991), in tale caso, a causa delle dimensioni dell'ascensore, si è

determinata una rilevante riduzione di alcune parti comuni, tale da renderle inservibili all'uso o al godimento degli altri condomini.

In un ulteriore caso specifico, si è affermato che l'installazione di un ascensore richiedente una modesta escavazione nel sottosuolo comune, realizzata senza arrecare danni attuali o futuri alla struttura condominiale, non costituisce "spoglio" del possesso degli altri condomini, bensì esercizio del diritto di usare la cosa comune garantito a ciascun condomino dall'art. 1102 c.c.

Alla luce di tale corrente giurisprudenziale più rigorosa, si può affermare che, in genere, sussiste un "uso della cosa comune" e non una "innovazione" ex art. 1120 c.c., quando le modifiche, apportate dal singolo condomino alla cosa comune medesima, non pregiudichino la stabilità e la sicurezza del fabbricato, non alterino il decoro architettonico, non rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino e non arrechino danno alle singole proprietà esclusive (Tribunale Orvieto 17 luglio 1996 n. 2216, Tribunale Napoli 19 giugno 1996 n. 6328).

Ancor più in generale, si può sostenere che sono da considerarsi innovazioni vietate che, quindi, devono 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.

Nei contrasti dottrinali e giurisprudenziali si è inserita la legge 9 gennaio 1989 n.13, contenente le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici. Tuttavia, è qui necessario accennarne alcuni aspetti per poter esaminare altri diritti che un singolo condomino può far valere. Più in particolare, l'art. 2 della summenzionata legge stabilisce che "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art.27, primo comma, della legge n. 118/1971...sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, c.c.". A ciò aggiungasi che, nel caso in cui il Condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al primo comma, i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, servoscale, nonché strutture mobili e facilmente removibili e possono modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori ed alle rampe dei garages. Le opere in questione, finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, incontrano gli unici limiti nel pregiudizio alla

stabilità o alla sicurezza del fabbricato, nell'alterazione del decoro architettonico o nell'inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino di parti comuni. Va rilevato che le innovazioni eseguibili ai sensi del comma 2 dell'art. 2 cit., cioè quelle poste in essere dal portatore di handicap a proprie spese, in caso di rifiuto o mancata risposta del Condominio, possono riguardare tassativamente soltanto gli interventi specificati nel comma stesso, quali, a titolo esemplificativo: il servoscala, la piattaforma mobile, i sistemi di apertura automatica di porte o cancelli, le carrozelle elettriche montascala (ma non anche l'ascensore).

L'applicazione della citata normativa rileva, nella nostra dissertazione, in quanto ha sollevato una serie di spinose questioni che hanno portato a diverse pronunce giurisprudenziali. Si è affermato, infatti, che tale normativa è applicabile non solo a quei soggetti che presentino difficoltà di deambulazione, ma anche a coloro che, pur non essendo affetti da menomazioni motorie, si trovino comunque in minorate condizioni fisiche (Pret. Pordenone 14 giugno 1994). Si è ritenuta applicabile anche a favore di soggetti ultrasessantacinquenni che hanno difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età (Tribunale Napoli 14 marzo 1994). Si è addirittura ritenuto che il citato art. 2 sia applicabile anche in caso di mancata esistenza di handicappati all'interno del condominio, in quanto esso persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità e visitabilità di tutte le specie di edifici anche da parte di handicappati che

possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitano (Tribunale Milano 14 novembre 1991 n. 9287, Tribunale Milano 19 settembre 1991, Tribunale Firenze 19 maggio 1992).

Su tale tema si è discusso se l'installazione, con la conseguente menomazione dell'agibilità di un appartamento, possa portare alla demolizione o al risarcimento del danno. Osserviamo, a tal riguardo, che la giurisprudenza ha sempre considerato legittima l'installazione dell'ascensore, pur se comporti un taglio parziale delle scale comuni (Tribunale Firenze 14 maggio 1957), la sottrazione di una parte di cortile comune (Cass. 10 maggio 1967 n. 954), una modifica nella destinazione della tromba delle scale, dei pianerottoli o anditi (Cass. 5 gennaio 1976 n.42), la trasformazione in vani d'accesso alla cabina, di finestre che davano aria e luce alle scale (Cass. 3 marzo 1963 n. 614), in quanto, come già precedentemente affermato, pur eliminandosi la possibilità di un certo tipo di godimento, se ne offre uno di diverso contenuto più ampio e completo.

È appena il caso di rammentare sin d'ora che, né una delibera assembleare di maggioranza, seppur qualificata, né l'esercizio del diritto del singolo condomino di godere della cosa comune ai sensi dell'articolo 1102 c.c., potrà mai spingersi sino ad arrecare un danno o pregiudizio alla proprietà esclusiva di un condomino, o ad escluderlo dalla comproprietà di un bene comune asservendo quest'ultimo all'utilizzo esclusivo da parte di

un singolo condomino. Una simile delibera sarebbe radicalmente nulla, in quanto esorbitante dai poteri assembleari (esaurientemente, Cassazione, sezioni unite, n. 4806 del 7 marzo 2005). Non rientra infatti tra le prerogative dell'Organo assembleare, come sancite nell'Istituto del Condominio negli edifici di cui agli articoli 1117 c.c. e seguenti, la possibilità di menomare il diritto dei singoli condomini sulle parti comuni ed esclusive, né di deprezzare il valore di quest'ultime; come pure il singolo condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso, come testualmente previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1102 c.c. .

Ad ogni buon conto, si ricorda e sottolinea che l'ultimo comma dell'articolo 1138 c.c. – in tema di regolamento di condominio, e di conseguenza di potestà dispositiva dell'Assemblea di Condominio, sancisce espressamente che: *“Le norme del regolamento di Condominio non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni”*.

Sul punto, il Supremo Collegio, in una recente sentenza ha infatti sancito espressamente che: *“In tema di Condominio degli edifici, è legittimo l'uso più intenso della cosa comune da parte di un singolo condomino, anche con modalità particolari e diverse dalla normale destinazione, mentre è*

illegittimo che questi ne faccia un uso esclusivo”, Cassazione civile n. 972 del 19 gennaio 2006.

Per quanto concerne le azioni giudiziarie a disposizione del singolo condomino, la Corte di Cassazione del 12 febbraio 1993 n. 1781 ha ribadito che dal combinato disposto dell’art. 1102 e 1120 c.c. discende che ogni condomino ha la facoltà di installare a sue spese nella tromba delle scale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini e può far valere il relativo diritto con l’azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestano il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta. A ciò aggiungasi che l’art. 1102 c.c. pone quale limite che venga assicurato qualsiasi altro miglior uso che gli altri condomini possano consenzientemente fare. Ne deriva che, ove l’opera comporti solo una diminuzione del valore dell’immobile, può agevolmente pervenirsi al risarcimento del danno (C. App. Genova 13 dicembre 1997 n. 91 alla quale si contrappongono, in quanto ritengono l’opera illegittima qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell’unità immobiliare di altro condomino C.App. Napoli 27 dicembre 1994, C.App. Genova 27 dicembre 1997 n. 947).

Nello specifico, ad un portatore di handicap non compete alcuna azione di condanna ad un facere, nei confronti del Condominio, bensì un’azione di

accertamento del proprio diritto di eseguire a proprie spese le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche (Pret. Roma 15 maggio 1996); inoltre, è stata considerata ammissibile l'installazione di un ascensore a spese di un condomino disabile, anche quando gli altri condomini si oppongono, perché dalla valutazione comparativa degli interessi contrapposti risulta che l'ascensore consente al condomino disabile la soluzione di un problema vitale e di primario interesse qual è l'adeguato inserimento nella vita sociale (Tribunale Foggia 9 giugno 1991).

Il singolo condomino, qualora sussista il requisito del “fumus boni iuris”, può fare istanza per la concessione del provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. volto ad ottenere l'ordine diretto al Condominio a consentire al condomino di procedere immediatamente a cure e spese del condomino stesso (Tribunale Milano 24 ottobre 2003); tuttavia, nel caso in cui un condomino affetto da grave infermità fisica richieda di installare a proprie spese un ascensore nell'edificio condominiale, la suddetta patologia ha rilievo solo nella fase cautelare, al fine di valutare il “periculum in mora”, in quanto, nella successiva fase cognitiva, le condizioni fisiche del singolo non hanno alcun rilievo, dovendosi giudicare solo della sussistenza o meno del diritto del richiedente all'installazione, a proprie spese, di un ascensore (fattispecie in materia di edificio con due soli condomini Tribunale Napoli 19 giugno 1996).

Si precisa, tuttavia, che l'istanza cautelare di sospensione dei lavori di costruzione di un nuovo ascensore (in generale di una nuova opera) presentata dal Condominio contro un singolo condomino, dev'essere respinta se la sua realizzazione non comporta pericoli per gli immobili dei richiedenti e delle parti comuni dell'edificio. I presupposti di diritto per la realizzazione dell'opera non possono essere valutati nella fase cautelare, ma soltanto in quella successiva di merito (Tribunale Salerno 20 aprile 2005).

Per quanto concerne l'esistenza dei presupposti necessari per la concessione della misura cautelare *de quo*, si deve osservare che sussiste il requisito del "fumus boni iuris" quando risulta palese l'illegittimità e l'arbitrarietà dell'opera intrapresa dal singolo, in assoluto dispregio e danno dei diritti del Condominio e degli altri condomini, nonché in assenza di qualsivoglia consenso o autorizzazione condominiale. Sussiste, inoltre, il requisito del "periculum in mora" qualora gli interventi intrapresi si ritengano invasivi e determinino irrimediabili lesioni e modificazioni delle parti comuni, ledano la staticità e sicurezza delle strutture condominiali, causino inevitabili immissioni rumorose oltre a vibrazioni che potrebbero danneggiare la struttura condominiale.

È espressione ormai consolidata della giurisprudenza che, le norme sulle "distanze legali" di cui agli articoli 873 c.c. e ss., trovino applicazione nei rapporti di Condominio salvo incompatibilità con il disposto di cui

all'articolo 1102 c.c., che riconosce al singolo condomino la facoltà di utilizzare le parti comuni per un miglior sfruttamento della sua proprietà esclusiva. Nel caso, pertanto, dovrà prevalere la disciplina specifica di cui all'articolo 1102 c.c. rispetto alle norme sulle distanze legali che sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime. Sul punto, una per tutte, la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 724 del 23 gennaio 1995, a mente della quale: *“Le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche ai rapporti tra il Condominio ed il singolo condomino di un edificio Condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile una complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel Condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il Condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime”*. Sentenza che trova conforto nella recente decisione della Suprema Corte n. 22838 del 11 novembre 2005.

È poi ancora interessante riportare il testo della sentenza n. 11695, con la quale la Corte di Cassazione afferma: *“Nell'edificio condominiale l'utilizzazione delle parti comuni con impianti a servizio esclusivo di un*

appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'articolo 1102 c.c., ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze onde evitare la violazione del diritto di altri condomini sulla parte di immobile di loro esclusiva proprietà. Tale disciplina tuttavia non opera nell'ipotesi dell'installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento intesa nel senso che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui”.

La giurisprudenza, quindi, pur affermando l'applicabilità anche nell'ambito degli edifici in Condominio delle norme sulle “*distanze legali*” in quanto generalmente poste a tutela del diritto di proprietà dei singoli (come pure per la finalità di garantire sufficienti livelli qualitativi urbani, evitando il crearsi di insidiosi anditi, tant'è vero che tali norme si ritengono inderogabili dalle parti) non può dimenticare del particolare contesto degli edifici in Condominio, nel quale spesso le distanze *ab origine* non sono rispettate per esigenze costruttive e del particolare diritto riconosciuto ai singoli di sfruttare le parti comuni per un miglioramento delle proprie unità immobiliari, anche nell'ottica di adeguarle alle novità proposte dalla tecnologia, per uno stile abitativo più moderno e confortevole, in tal prospettiva ripropone quindi lo schema del contemperamento delle norme da parte del Giudicante in relazione al caso concreto.

Pertanto, essendo l'impianto ascensore uno strumento per agevolare, e addirittura permettere, la vita di relazione per le persone disabili o con problemi motori, e comunque un impianto che riflette l'evoluzione degli standard qualitativi dell'abitare, potrà addursi che, l'installazione dello stesso in ambito condominiale potrà avvenire anche in violazione delle norme sulle distanze legali, sempreché ciò non comporti un intollerabile sacrificio dei diritti di altri singoli condomini.

Merita concludere sottolineando che il principio per cui, essendo il Condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi a detta partecipazione, né quindi del potere d'intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso, non trova applicazione con riguardo alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune (nella specie, l'ascensore), tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire, e quindi, anche ad

impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità d'impugnazione proposta dal singolo condomino. (Cass. Civ. sez. II 12 marzo 1994 n. 2393).

Resta comunque salvo il diritto del singolo condominio di agire per la tutela dei propri diritti qualora l'immobile di proprietà esclusiva venga a subire un danno o un deprezzamento a seguito dell'installazione dell'acensore.



**ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
SEDE DI BOLOGNA**

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

c/o ASCOM BOLOGNA Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

* * *

**Convegno “CONDominio 2008”
L’Ascensore in Condominio
Installazione e responsabilità
del 23 febbraio 2008 – Bologna
“Problematiche e valutazioni tecniche
sulla fattibilità dell’opera”
a cura di ANDREA ALBERTAZZI***

* * *

L' installazione di un ascensore in un edificio che ne è privo presenta fondamentalmente tre aspetti che devono essere valutati in sede preventiva, sin dal momento iniziale del iter decisionale, ancor prima che ci si appresti alla fase deliberativa nel caso del condominio o semplicemente di affidamento dell' opera nel caso di un privato.

• **ANDREA ALBERTAZZI – INGEGNERE**
Studio Tecnico: Via B. Gigli N° 16 – 40137 Bologna
Tel&Fax 051 / 44.20.54 - aa-studio.bo@libero.it

I tre aspetti sono quello relativo alla sicurezza ed alla statica, quello tecnico-funzionale ed infine, non meno importante in certi casi, quello estetico - architettonico.

Tutti e tre possono presentare problematiche molto rilevanti, condizionanti l'iter stesso della scelta con profonde ripercussioni sulla tipologia del impianto, sul aspetto del involucro, sul posizionamento e la distribuzione degli accessi.

Premetto subito che non entrerò nel merito del tipo e tecnologia del impianto, oggetto di intervento comunque specialistico e normato in modo molto preciso dalla nostra legislazione sin da tempi quasi “antichi”.

Gli ascensori sono soggetti a regole molto dettagliate, a cominciare dal D.M. 09.12.1987 n. 587, al D.P.R. 30.04.1999 n. 162, al D.M. 16.02.2006, al D.P.R. 29.05.1963 n. 1497, via via sin alle più minute citazioni in normative antincendio generali e specifiche e/o a indicazioni per particolari tipologie di edifici ed utilizzi. Una codificazione così ampia è coerentemente proporzionata col nostro parco ascensori che è uno dei più grandi al mondo ed anche i nostri installatori sono molto preparati ed in grado di supportare validamente, in sede di decisioni finali, la committenza.

Esiste però una fase importantissima, p.e. l'individuazione del sito, con tutte le implicazioni nei tre aspetti sopra esposti, che ritengo sia preventiva ad ogni ragionamento strettamente tecnologico e che deve essere profondamente sviscerata prima di scendere nei dettagli impiantistici.

Proprio perché specialista l' installatore non può, anche se spesso si presta, ricco del suo bagaglio d' esperienza, affrontare argomenti che coinvolgono aspetti più vicini all' architettura ed alla statica degli edifici od anche ai contenuti del Codice Civile. Senza parlare, specialmente nel caso dei condomini, dei cosiddetti rapporti di buon vicinato e pacifica convivenza che tanto cari sono al cuore degli Amministratori.

Ovviamente, quando alcune preliminari decisioni sono già state prese o comunque si sono affrontati gli aspetti più generali, sarà necessaria la più stretta collaborazione tra i vari tecnici che curano le parti specialistiche del problema “installazione”. Salvo casi specifici che sempre esistono e dove qualche aspetto tecnologico potrebbe avere ripercussioni importanti anche sulle decisioni più generali.

Premetto inoltre che non tratterò i cosiddetti impianti con comando “ad uomo presente”, cioè i montacarichi; trattati di installazioni più adatte ad utilizzi privati, che spesso si presentano in configurazioni premontate e che comunque, se di importanza maggiore, possono rientrare negli ambiti qui descritti per i loro fratelli maggiori, gli ascensori.

In quanto seguirà darò per scontato che l' assemblea abbia già dato l' assenso all' installazione del ascensore o comunque un mandato al Amministratore p.t. per uno studio di fattibilità sul argomento.

Il primo aspetto da analizzare è “dove” posizionare l' impianto.

Già questo individua due grandi categorie, la più “giovane” figlia di evoluzione tecnologica, necessità pure e semplici, evoluzione del tenore di vita ed applicazione della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Un ascensore può essere esterno od interno al perimetro del edificio.

Un impianto interno può essere collocato “al coperto” oppure in un cortile, come spesso capita nei centri storici dove si riciclano anche angusti cavedi per risolvere il problema di dotare di moderni comforts gli edifici più datati..

Questa particolare collocazione deve essere tale da non ridurre, sotto i limiti consentiti dai regolamenti locali, i coefficienti di illuminazione, di ventilazione, ecc.; sono inoltre da tenere in considerazione, in caso di adesione non totale degli interessati, le distanze indicate dal Codice Civile per le luci e le vedute che si attestano sul cortile interno.

Comuni agli impianti “al coperto” o nei cortili sono i problemi di viabilità pedonale, con l' individuazione dei percorsi e la collocazione delle porte, specie se apribili ad anta.

Anche le problematiche delle fondazioni sono comuni ad entrambi i casi, dato che accade talvolta che sotto certi cortili non vi sia terrapieno, ma cantine ed altri vani, spesso semi abbandonati. Una particolare attenzione, quando si opera nei centri storici, deve essere riservata all' individuazione di canalette, scarichi, fosse settiche, ecc., che non possono esistere sotto le fondazioni del impianto, quando, come nella maggior parte dei casi, sia del

tipo idraulico con castello autoportante. L'intera operazione deve allora prevedere la deviazione delle linee fognarie, la bonifica del terreno di posa della platea di fondazione o lo studio di altri metodi alternativi.

Anche in caso di “accosto” di un castello esterno autoportante alla costruzione non si trascuri la possibilità di abnorme assestamento della nuova fondazione che viene sempre ad essere posizionata in aderenza a quella esistente, in una zona di terreno di riporto, spesso riempito, all'epoca della costruzione, con detriti e rottami del cantiere.

Una volta accertata la possibilità di fondare correttamente l'impianto, cioè di scaricarne il pur modesto peso in modo sicuro, rimane, dal punto di vista strutturale, il problema del ancoraggio alle strutture del fabbricato.

Ricordo che da qualche tempo quasi tutta l'Italia è zona sismica; pertanto gli ancoraggi degli impianti, prima determinati per tenerli praticamente solo in equilibrio, devono ora essere in grado di sopportare la componente orizzontale delle azioni in caso di sisma. In considerazione del modesto peso in gioco, assolutamente trascurabile rispetto alla massa delle opere murarie circostanti, il dimensionamento degli ancoraggi ha subito ben pochi cambiamenti con l'avvento della normativa sismica. Gli impiantisti hanno provveduto quasi subito all'adeguamento.

Meno celerità si è avuta nel recepire che il vero problema non è la parte meccanica del ancoraggio, ma dove questo scarica la sua azione. Cioè la consistenza delle murature, dei telai, dei materiali del fabbricato nel intorno

del impianto. Per la suddetta trascurabilità del peso del impianto rispetto alle parti di edificio cui è ancorato, la verifica all' azione sismica “globale” è di solito soddisfatta o, perlomeno, poco o non peggiorativa della situazione precedente; rimane però l' aspetto della trasmissione delle nuove forze orizzontali alle parti resistenti del edificio, cioè i suddetti punti di ancoraggio. E' compito di un progettista strutturale individuare queste aree nella molteplicità d' aspetti delle varie costruzioni. Sono da non riproporre i collegamenti alle solette delle rampe delle scale, a pianerottoli privi di travi principali, ecc.. Se queste parti, usate moltissimo nel ancoraggio dei castelli autoportanti, sono realizzate in struttura adeguata, nulla vieta di utilizzarli, ma sono casi non comuni. Ritengo più prudente trasmettere le forze direttamente alle murature o paramenti verticali mediante rimandi metallici appositamente dimensionati.

E' opportuno segnalare che, nel caso più raro di installazione di impianto a funi, il carico del impianto si trasmette tutto in alto, alla soletta della cabina ascensore. Questo orizzontamento potrà essere facilmente ed adeguatamente rinforzato, ma non sfugga che l' intero complesso verticale che lo regge e che regge, di solito, anche le scale, deve risultare verificato nella nuova configurazione di carico e regolamentare. Qui potrebbero individuarsi problemi. quasi insormontabili. E' infatti ormai noto che la maggior parte delle costruzioni esistenti non soddisfano le nuove normative sismiche e questo, al atto di ricalcolare la situazione con i nuovi carichi del impianto

ascensore, pone il grave onere del adeguamento o, se si è fortunati, del miglioramento sismico. Questo vuol dire costi che si devono aggiungere a quelli della installazione pura e semplice, spesso con la formazione di nuovi ingombri, modifiche sostanziali, ecc..

Pertanto, dovendosi valutare l'intera opera, è prudente, se non necessario interpellare uno strutturista esperto onde poter computare tutti gli elementi di spesa in sede preventiva. Trattasi, per chiarezza, di uno studio sul fabbricato, pertanto difficilmente affidabile al installatore che, inevitabilmente, tenderebbe ad adattare l'intorno al proprio prodotto e non viceversa e a non aggravare il preventivo con interventi sul fabbricato poco comprensibili alle proprietà (in particolare per rispettare la normativa sismica che non è conosciuta in tutta Italia con la medesima profondità anche dai tecnici del settore).

Negli anni passati si sono installati migliaia di impianti, modificando spesso profondamente la costruzione originaria nel intorno del medesimo. Tagli di cordoli nei casi di sbarco ai pianerottoli intermedi, restringimenti di rampe scale, parziali demolizioni di pianerottoli, ecc.. Tutti interventi che oggi devono tener conto di verifiche sismiche difficili da soddisfare, specie perché già deficitarie prima delle modifiche imposte dalla messa in opera del impianto.

In linea di massima si può dire che, essendo già praticamente esauriti i casi “facili”, la messa in opera di un impianto ascensore presenta oggi,

dovendosi rispettare anche la normativa sismica, parecchi problemi strutturali e pertanto di sicurezza statica.

Si rammenti che le modifiche che si vanno a fare sono sempre o quasi nel intorno del vano scale, elemento fondamentale per l' evacuazione del edificio. Aprire nuovi varchi nelle murature, spostare finestre, modificare orizzontamenti (solai, pianerottoli o balconi) e rampe, sono sempre operazioni che indeboliscono la struttura esistente e che rendono il miglioramento sismico alquanto costoso ed oneroso anche in termini di ingombri.

L' eventuale messa in opera di strutture equivalenti comporta che lo devono essere realmente non, come spesso si nota, simulacri o simili.

Nelle aree dove la normativa sismica è di recente introduzione manca anche una reale possibilità di controllo su queste realizzazioni da parte dell' autorità; diventa pertanto importantissimo, ai fini di una corretta valutazione sotto il profilo della sicurezza, avvalersi di professionisti esperti del settore, avvezzi a valutare interventi anche in edifici molto datati. Professionisti che possano seguire anche l' iter delle varie pratiche di collaudo statico del edificio modificato, se necessarie.

Un ultimo accenno a casi rari ma di notevole rilevanza strutturale, quelli che prevedono la collocazione del vano corsa pensile su corselli autorimesse, cortili e passaggi non ostruibili, ecc.. Trattasi di vere e proprie opere edili, staticamente di un certo impegno, dove la componente dell' ascensore è solo

una parte di un meccano più complesso ed articolato, che deve tener conto della conformazione strutturale delle parti dell' edificio cui il tutto è collegato.

Un 'altro aspetto della sicurezza di un impianto ascensore è quello relativo alla normativa antincendio. Normalmente il problema si presenta per edifici molto alti, di solito già muniti di impianti plurimi. Difficile è il caso di una nuova realizzazione condominiale. Gli installatori sono decisamente esperti su questo argomento, dovendosi confrontare con casi complessi come gli alberghi, ospedali, luoghi di lavori. Ecc.. E' però opportuno relazionare il nuovo progetto con la situazione del intero fabbricato, lo stato del suo eventuale C.P.I., ecc..

L' aspetto tecnico funzionale, nelle installazioni civili e condominiali riveste, di solito, importanza minore che in questi ultimi citati casi di diversa destinazione d' uso del fabbricato.

Già la normativa specifica detta alcune direttive e i regolamenti edilizi vigenti provvedono a dare indicazioni sufficienti per una realizzazione corretta. Spesso si reperiscono, presso gli uffici tecnici dei Comuni, indicazioni precise, come il minimo della larghezza delle rampe in caso di restringimento delle stesse (a Bologna è tollerata la larghezza minima di 105 cm), ecc.. Non si deve inoltre trascurare la modifica ai rapporti di illuminazione e di ventilazione che l' inserimento del impianto può provocare nel vano scale o similare.

Per certe sistemazioni esterne, dove si interagisce con finestre e balconi, è necessario valutare la possibilità di facilitare intrusioni nelle singole unità immobiliari.

Deve essere esaminata anche la situazione dell' eventuale presenza di acqua nella zona della fossa e curata conseguentemente la sua impermeabilizzazione. Gli installatori sono sensibili a questo problema, ma talvolta sottovalutano i casi di installazione esterna, dove affidano al sub appaltatore della parte edile tutta l' opera del involucro.

Si rammenti che la messa in opera di ascensori costituisce, nei condomini, intervento principe per soddisfare l' eliminazione delle barriere architettoniche. La Legge 09.01.1989 n. 13, così come modificata ed integrata dalla Legge 27.02.1989 n. 62 è venuta a colmare un vuoto che si era determinato nel trattamento degli edifici privati rispetto al grave problema del supporto ai soggetti diversamente abili e/o con ridotte capacità motorie. Nella Circolare M.L.P n. 1669 del giugno 1989 sono dettagliati anche gli aspetti relativi ai casi di innovazione nei condomini, cioè di modifiche alle parti comuni di edifici esistenti.

La normativa discesa dalla citata Legge n. 13, con quanto fatto proprio nelle leggi e nei regolamenti attuativi a livello regionale, ha dettato una serie di deroghe da certi minimi regolamentari altrimenti esistenti. Ciò comporta una certa facilità nell' installazione degli impianti in quanto modifica, tra l' altro, le distanze di rispetto dai confini, dalle strade, dai manufatti, ecc..

La sua valenza nazionale fa sì che gli eventuali problemi per minimi contemplati nei regolamenti edilizi siano superati però comporta, talvolta, l'insorgere di conflittualità nella locazione del impianto.

Il problema è delicato e si somma ad altri che talvolta mettono in discussione la funzionalità dell'opera. Di solito si tratta di modifiche all'esistente che pregiudicano certi godimenti in termini di affaccio, di illuminazione, di veduta oltre che di semplice percorribilità di camminamenti comuni, ecc..

La giurisprudenza sembra orientata verso il privilegio del diritto non solo al superamento delle barriere architettoniche intese in senso stretto, ma anche a quello di una più generica facilitazione agli spostamenti e/o integrazione alla dotazione di impianti. E' pertanto importantissimo un attento studio della locazione del ascensore, onde minimizzare le possibilità di conflitto funzionale o simile. Ritengo personalmente preferibile una soluzione più costosa, sotto il profilo strutturale ed impiantistico, ma che limiti eventuali non funzionalità negli intorni dell'installazione.

Sempre che ciò sia possibile, stante ormai che gli impianti già denominati "facili" sono quasi tutti ormai realizzati.

Nei casi di ascensori con sbarco ai pianerottoli intermedi è opportuno valutare, se compatibile con spazi sempre angusti, la possibilità di integrazione con montascale parziali, su una sola rampa.

L' ultimo aspetto che analizzerò è quello del impatto architettonico che la messa in opera di un ascensore ha sul edificio che lo ospita.

La collocazione interna altera di solito il vano scale e, se non si è in casi di particolare pregio, con barriere e parapetti lavorati in materiali nobili, l' impatto è sopportabile. L' aspetto della gabbia ascensore è normalmente piuttosto moderno e si accompagna meglio ad edifici contemporanei. Però la produzione attualmente disponibile è sufficientemente accattivante per non suscitare controversie nell' installazione interna. Se ci sono problemi di illuminazione del vano scale è preferibile la scelta di materiali di contenimento trasparenti, come vetri nelle varie gradazioni sfumate ed opaline. Non esistono molte altre alternativa stante che la normativa impone che la superficie perimetrale della gabbia ascensore, quasi sempre a ridosso delle rampe percorribili a piedi, sia completamente impermeabile alle penetrazioni accidentali. I pannelli in lamiera, alternativi alle vetrate, sono molto più invasivi e bloccano la luce che spesso discende da un unico lucernaio posto nel soffitto del vano scale. Di contro presentano problemi di pulizia e, nel caso di completa trasparenza, comportano un' impiantistica più curata, pena visioni caotiche e poco accattivanti.

Nel caso di impianti esterni, realizzati quasi sempre in aderenza al fabbricato, il problema del impatto architettonico è molto più importante.

Ritengo che, nella maggior parte dei casi, la diatriba che spesso nasce sull'innovazione che danneggia o meno l'estetica del fabbricato, sia questione di impossibile soluzione e/o conciliazione.

Il corpo aggiunto, rappresentato dall'ascensore, spessissimo ridotto ad una scatola più o meno raffinata, appiccicata alla facciata, è una alterazione che, praticamente, sempre peggiora l'estetica della costruzione.

Solo integrando architettonicamente il tutto con un intervento murario o comunque utilizzando materiali "edili" si può sperare di avere un qualche risultato e solo in casi molto favorevoli.

L'aggiunta di avancorpi, l'estensione del puro volume necessario potrebbero forse integrare in qualche modo l'impianto, ma resta sempre il fatto che si tratta di una superfetazione sostanzialmente incongrua al progetto originale. Se poi aggiungiamo i limiti spaziali quasi sempre esistenti, il rispetto di molte situazioni al contorno, il problema del contenimento dei costi, ecco che quanto sopra da me affermato non è altro che la constatazione di una realtà quasi totalitaria.

Se poi questa contestazione estetica è innestata da e su un retroterra di adesione parziale al utilizzo del impianto, come avviene in moltissimi casi, ecco che la situazione degenera in una controversia legale. Quasi sempre con esito favorevole ai propugnatori del impianto.

Ritengo utile cercare di spostare il problema dalla possibilità o meno di realizzare l'impianto, alla possibilità di costruirlo meno brutto.

Uno studio architettonico affidato ad un professionista valido potrebbe portare a soluzioni meno “meccaniche”, quali sono sempre quelle fornite dagli installatori costituite da un vestito minimale al impianto.

Questo comporta costi in termini di progettazione, discussione (tempi) ed anche nella fornitura del ascensore stesso, che esce da certi standards che i costruttori hanno codificato come i migliori per la loro produzione in rapporto alla competitività nel mercato.

Moltissimi impianti rivelano uno studio dell' integrazione nel fabbricato assolutamente nullo; spesso si nota una totale mancanza di cura in particolari che non comporterebbero un grande aggravio di spesa nella loro realizzazione diversa da una piatta riproposizione di tipologie di piccola serie artigianale.

Mi rendo conto che gestire controversie di questo tipo nel ambito del già conflittuale mondo del condominio è, per gli Amministratori, compito arduo e pressochè impossibile.

Dopo aver scandagliato tutti gli aspetti della sicurezza statica, della funzionalità, dopo aver dribblato regolamenti e norme, adattando un oggetto obbiettivamente invasivo, l' equipe che l' Amministratore dovrebbe aver posto al lavoro per risolvere al meglio la questione si scontrerà inevitabilmente con la contestazione sull' estetica e il decoro architettonico.

Solo con azione di conciliazione, dove l' esperienza del Amministratore potrà svolgere un compito centrale, si potrà evitare di spendere denaro in

controversie, sottraendolo ad un miglior impiego, nel ambito di qualche intervento mitigativo del impatto del oggetto ascensore sul fabbricato.

Purtroppo, o per fortuna, viviamo nel Bel Paese, dove persiste un certo gusto del bello che si scontra con le costrizioni che la tecnologia e l'evoluzione del diritto e dell' aspettativa di vita hanno introdotto. Le nostre città sono in molti casi già non bellissime ma ulteriori alterazioni fanno fatica ad essere digerite dagli abitanti dei palazzi che vengono modificati spesso nei prospetti principali.

E' importante proporre sempre la miglior soluzione estetica, pur se con qualche sacrificio economico, e cercare di smussare contrarietà dettate da altre forme di rivalsa, purtroppo sempre presenti nei condomini.



Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -

c/o ASCOM BOLOGNA Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

**Convegno “CONDOMINIO 2008”
L’Ascensore in Condominio
Installazione e responsabilità
del 23 febbraio 2008 – Bologna
“Verifiche agli impianti ascensori”
a cura di FABIO BICCHI**

• **Ing. FABIO BICCHI**

DIRETTORE ICE ISTITUTO CERTIFICAZIONE EUROPEA S.p.A.

PALAZZO DEL VESCOVO -Via Garibaldi N° 20 , 40011 Anzola Emilia - Bologna

* * *

L'Italia è lo stato con il maggior numero di ascensori installati in ambito europeo e anche mondiale; non esiste un registro nazionale preciso ma se ne stimano più di 800.000. Nella sola provincia di Bologna se ne contano circa 15.000, quasi la metà dei quali verificati periodicamente dall'organismo di certificazione che rappresento.

L'ascensore è anche una delle macchine più utilizzate al mondo ed è quindi giustificata l'attenzione alla sicurezza riposta dalla legislazione nazionale ed europea. Capiamo quali sono gli adempimenti legislativi che occorre rispettare prima dell'utilizzo di un ascensore da parte dell'utente e chi sono i referenti che hanno precisi compiti e responsabilità, così come richiesto dal DPR 162/99 decreto di recepimento della "Direttiva Ascensori".

Cercherò di affrontare infine anche un aspetto di grande attualità e mi riferisco all'adeguamento degli impianti esistenti previsto dalla norma EN 81-80 che interesserà la maggior parte degli ascensori e quindi toccherà le tasche degli utenti nei prossimi anni.

Certificazione dell'ascensore e messa in servizio

Prima dell'entrata in vigore del DPR 162 del 1999 ogni ascensore doveva essere collaudato dall'ente statale ISPESL prima della sua messa in servizio. Nel 1999 si contavano però sul territorio nazionale circa 70.000 ascensori messi irregolarmente in servizio in quanto privi della necessaria "approvazione" ISPESL. Il legislatore ha deciso così, in ottemperanza alle direttive europee, di concedere a strutture private, chiamate organismi notificati in possesso di determinati requisiti e autorizzati dal Ministero

Telefono 051 / 73.67.00 – Fax 051 / 73.67.01
fabio.bicchi@ice.bo.it - www.ice.bo.it

dell'Industria, il compito di valutare la conformità degli ascensori. Pertanto, prima della commercializzazione e della messa in servizio, l'installatore di un ascensore deve seguire una delle procedure di valutazione della conformità previste ai sensi di legge sotto l'egida di un organismo notificato.

L'amministratore non è richiamato dal DPR162/01 in questa prima fase: spetta all'installatore scegliere l'organismo che "certifica" l'impianto prima della messa in servizio; l'amministratore, subito dopo, incaricherà un organismo di propria fiducia per le successive verifiche periodiche biennali. Come fa un utente ad avere garanzia che il proprio ascensore ubicato in un edificio civile sia regolarmente messo in servizio? Se l'impianto è successivo al 1999 troverà in cabina, esposto in modo chiaro e visibile, la marcatura "CE" di conformità; se l'impianto è precedente troverà l'etichetta dell'ente di Stato che lo ha collaudato (ISPESL o, se ancora più datato, ENPI). In sala macchine è presente inoltre il "libretto" o la documentazione tecnica che attesta il "collaudo" dell'impianto.

L'amministratore di condominio, o il proprietario dell'ascensore, deve quindi verificare per gli impianti "nuovi" (installati successivamente al 1999) la presenza della marcatura CE apposta in cabina e verificare di avere a disposizione la "dichiarazione di conformità" alla direttiva ascensori che l'installatore dell'impianto deve obbligatoriamente rilasciare.

A seguito di una nuova installazione di un ascensore presso un condominio, l'amministratore deve inviare al comune, entro 10 giorni, copia della dichiarazione di conformità consegnatagli dall'installatore, comunicando alcuni dati tecnici dell'impianto (azionamento, velocità, corsa, portata, fermate), il nome dell'installatore, il nome della ditta che effettuerà la manutenzione, il nome dell'organismo abilitato che effettuerà le verifiche biennali di legge.

Il comune, entro 30 giorni, assegnerà all'impianto un numero di matricola che comunicherà sia all'amministratore o proprietario che all'organismo abilitato all'effettuazione delle successive verifiche periodiche.

Verifiche periodiche dell'ascensore

E' dal 1942 con legge n. 1415 che le verifiche periodiche degli ascensori sono diventate obbligatorie attraverso enti pubblici. Il DPR 162 ha previsto all'art. 13 che tali verifiche biennali degli ascensori installati negli edifici civili debbano essere effettuate o dal precedente ente di controllo USL/ARPA/Ministero Lavoro o dagli organismi privati autorizzati dallo stato a svolgere tale compito. Le verifiche fatte da questi organismi, incaricati di pubblico servizio, sostituiscono a tutti gli effetti quelle fatte dall'ente pubblico.

La verifica periodica consiste nell'accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell'impianto sono in condizioni di efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente e se è stato ottemperato alle prescrizioni eventualmente impartite in precedenti verifiche. Occorre ricordare come la verifica periodica non entra nelle problematiche di funzionamento legate ad un aspetto più di tipo manutentivo che non di sicurezza; a titolo di esempio potrei citare quello più noto della revisione delle autovetture: il controllo sulla sicurezza del veicolo fatto da società autorizzate non esclude problemi di imperfetto funzionamento della macchina da un punto di vista meccanico. Lo scopo è quello di garantire la sicurezza dell'utente che si serve dell'ascensore in conformità a come è stato "certificato" o "collaudato". Qualora l'esito della verifica periodica sia negativo, deve essere inviata copia del verbale al comune che dispone il fermo dell'impianto.

Verifiche straordinarie dell'ascensore

L'art. 14 del DPR462/01 prevede che in alcuni casi debba essere effettuata una verifica straordinaria da parte dello stesso soggetto incaricato della verifica periodica; i casi sono i seguenti:

- incidente
- esito negativo di una precedente verifica
- modifica

In particolare qualora l'impianto subisca delle modifiche quali, a titolo di esempio, il cambiamento della velocità, della portata, della corsa o la sostituzione di componenti principali, occorre far effettuare una verifica straordinaria dell'impianto agli stessi organismi che effettuano le verifiche periodiche di cui sopra. Ovviamente i costi della verifica straordinaria sono differenti in funzione della importanza della modifica (in alcuni casi si arriva persino alla sostituzione completa dell'impianto tranne le opere murarie del vano e tranne la sostituzione delle guide della cabina; in questi casi si parla di verifica straordinaria per sostituzione impianto ma in pratica l'organismo deve effettuare gli stessi accertamenti e prove che si fanno in sede di "collaudo").

A seguito di esito positivo di verifica straordinaria, con consegna da parte dell'organismo del relativo verbale, occorre comunicare al Comune di competenza le modifiche apportate.

Adeguamento impianti esistenti

Il numero elevato di installazioni di ascensori in Italia a partire dall'inizio del secolo scorso ha creato una situazione di coesistenza di ascensori con caratteristiche costruttive molto diverse tra loro. E' sufficiente segnalare che il 50% degli ascensori ha più di 20 anni con esemplari ancora regolarmente in servizio con quasi 100 anni. E' evidente che il livello di sicurezza degli

impianti attualmente in servizio non è omogeneo ma presenta forti differenze causa, a volte, di incidenti più o meno gravi.

Tuttavia gli organismi preposti alle verifiche periodiche non hanno l'autorità di pretendere l'installazione di dispositivi di sicurezza o un adeguamento alla più recente normativa, tranne alcuni casi, in assenza di un decreto o di una legge.

E' a questo fine che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 265 del 14/11/2005 il Decreto Ministeriale 26/10/05 sul "Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16 CE". Inoltre è stata pubblicata sulla G.U. n. 27 del 02/02/06 anche la norma tecnica armonizzata EN 81-80 a cui il decreto fa riferimento per l'adeguamento degli impianti e che elenca i 74 punti che gli organismi preposti alle verifiche periodiche dovranno valutare. ICE SpA ha deciso, in conformità a quanto indicato dal Ministero di competenza e in assenza di decreto di attuazione, di non procedere in maniera automatica alla effettuazione della "verifica della conformità alla 81-80", che potrà comunque essere svolta su esplicita richiesta dell'amministratore di condominio o del proprietario. In sintesi l'organismo eseguirà l'esame dell'impianto e rilascerà il verbale all'amministratore, il quale lo sottoporà alle ditte di manutenzione per un preventivo per lavori di adeguamento; al termine della valutazione economica l'amministratore, sentiti i condòmini, deciderà se modificare l'impianto esistente o se sostituirlo con uno nuovo, almeno per i casi più onerosi o per quegli ascensori dove non è fattibile l'adeguamento. Se è vero che l'organismo di controllo, rispettando il desiderio del legislatore, ha la funzione di migliorare e uniformare il livello di sicurezza degli ascensori esistenti, è altrettanto vero che il condominio deve agire tenendo in considerazione anche altri aspetti quali il costo e il miglioramento della funzionalità.

ESTRATTO DPR 162/01

Art. 12 - *Messa in esercizio degli ascensori e montacarichi in servizio privato*

1. E' soggetta a comunicazione, da parte del proprietario o del suo legale rappresentante, al comune competente per territorio o alla provincia autonoma competente secondo il proprio statuto la messa in esercizio dei montacarichi e degli ascensori non destinati ad un servizio pubblico di trasporto.

2. La comunicazione di cui al comma 1, da effettuarsi entro dieci giorni dalla data della dichiarazione di conformità dell'impianto di cui all'articolo 6, comma 5, lettera a), contiene:

- a) l'indirizzo dello stabile ove e' installato l'impianto;
- b) la velocità, la portata, la corsa, il numero delle fermate e il tipo di azionamento;
- c) il nominativo o la ragione sociale dell'installatore dell'ascensore o del costruttore del montacarichi, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 459;
- d) la copia della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 6, comma 5;
- e) l'indicazione della ditta, abilitata ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, cui il proprietario ha affidato la manutenzione dell'impianto;
- f) l'indicazione del soggetto incaricato di effettuare le ispezioni periodiche sull'impianto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, che abbia accettato l'incarico.

3. L'ufficio competente del comune assegna all'impianto, entro trenta giorni, un numero di matricola e lo comunica al proprietario o al suo legale rappresentante dandone contestualmente notizia al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche.

4. Quando si apportano le modifiche costruttive di cui all'articolo 2, comma 1, lettera i), il proprietario, previo adeguamento dell'impianto, per la parte modificata o sostituita nonché per le altre parti interessate alle disposizioni del presente regolamento, invia la comunicazione di cui al comma 1 al comune competente per territorio nonché al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche.

5. E' fatto divieto di porre o mantenere in esercizio impianti per i quali non siano state effettuate, ovvero aggiornate a seguito di eventuali modifiche, le comunicazioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando in capo agli organi competenti le funzioni di controllo ad essi attribuite dalla normativa vigente, e fatto salvo l'eventuale accertamento di responsabilità civile, nonché penale a carico del proprietario dell'immobile e/o dell'installatore, il comune ordina l'immediata sospensione del servizio in caso di inosservanza degli obblighi imposti dal presente regolamento.

7. Gli organi deputati al controllo sono tenuti a dare tempestiva comunicazione al comune territorialmente competente dell'inosservanza degli obblighi imposti dal presente regolamento rilevata nell'esercizio delle loro funzioni.

Art. 13 - Verifiche periodiche

1. Il proprietario dello stabile, o il suo legale rappresentante, sono tenuti ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto ivi installato, nonché a sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni due anni. Alla verifica periodica degli ascensori e montacarichi provvedono, secondo i rispettivi ordinamenti, a mezzo di tecnici forniti di laurea in ingegneria, l'azienda sanitaria locale competente per territorio, ovvero, l'ARPA, quando le disposizioni regionali di attuazione della legge 21 gennaio 1994, n. 61, attribuiscono ad essa tale competenza, la direzione provinciale del lavoro del Ministero del lavoro e della previdenza sociale competente per territorio per gli impianti installati presso gli stabilimenti industriali o le aziende agricole, nonché, gli organismi di certificazione notificati ai sensi del presente regolamento per le valutazioni di conformità di cui all'allegato VI o X.

2. Il soggetto che ha eseguito la verifica periodica rilascia al proprietario, nonché alla ditta incaricata della manutenzione, il verbale relativo e, ove negativo, ne comunica l'esito al competente ufficio comunale per i provvedimenti di competenza.

3. Le operazioni di verifica periodica sono dirette ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell'impianto sono in condizioni di efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente e se e' stato ottemperato alle prescrizioni eventualmente impartite in precedenti verifiche. Il soggetto incaricato della verifica fa eseguire dal manutentore dell'impianto le suddette operazioni.

4. Il proprietario o il suo legale rappresentante forniscono i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite le verifiche periodiche dell' impianto.

5. Le amministrazioni statali che hanno propri ruoli tecnici possono provvedere, per i propri impianti, alle verifiche di cui al presente articolo, direttamente per mezzo degli ingegneri dei rispettivi ruoli. In tal caso il verbale della verifica, ove negativo, e' trasmesso al competente ufficio tecnico dell'amministrazione che dispone il fermo dell'impianto.

6. Le spese per l'effettuazione delle verifiche periodiche sono a carico del proprietario dello stabile ove e' installato l'impianto.

Art. 14 - Verifiche straordinarie

1. A seguito di verbale di verifica periodica con esito negativo, il competente ufficio comunale dispone il fermo dell'impianto fino alla data della verifica straordinaria con esito favorevole. La verifica straordinaria e' eseguita dai soggetti di cui all'articolo 13, comma 1, ai quali il proprietario o il suo legale rappresentante rivolgono richiesta dopo la rimozione delle cause che hanno determinato l'esito negativo della verifica.

2. In caso di incidenti di notevole importanza, anche se non sono seguiti da infortunio, il proprietario o il suo legale rappresentante danno immediata notizia al competente ufficio comunale che dispone, immediatamente, il fermo dell'impianto. Per la rimessa in servizio dell'ascensore, e' necessaria una verifica straordinaria, con esito positivo, ai sensi del comma 1.

3. Nel caso siano apportate all'impianto le modifiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettera i), la verifica straordinaria e' eseguita dai soggetti di cui all'articolo 13, comma 1.

4. Le spese per l'effettuazione delle verifiche straordinarie sono a carico del proprietario dello stabile ove e' installato l'impianto.

5. Nell'ipotesi prevista dall'articolo 13, comma 5, le amministrazioni statali possono provvedere alla verifica straordinaria avvalendosi degli ingegneri dei propri ruoli.