



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

* * *

BREVE TRATTAZIONE

in punto

*“L’Installazione di un impianto ascensore in Condominio
Innovazione – Innovazione gravosa suscettibile di utilizzazione separata,
rapporto tra l’articolo 1120 e l’articolo 1102 codice civile,
abbattimento delle barriere architettoniche,
ripartizione delle spese d’installazione e manutenzione”*

a cura di

ANDREA TOLOMIELLI

Presidente dell’Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna
e Vice Presidente Nazionale

A) Breve disamina introduttiva sulle innovazioni. B) Il limite delle delibere assembleari e del diritto del singolo condomino. C) Le innovazioni gravose e voluttuarie e suscettibili di utilizzazione separata. D) L’Installazione di un ascensore innovazione o mera modifica. E) Il diritto del singolo condomino di provvedere all’installazione di un impianto ascensore. F) La possibilità di esonerarsi dalla spesa d’installazione di un impianto ascensore. G) La ripartizione delle spese d’installazione e di manutenzione dell’impianto ascensore. H) L’Installazione di un impianto ascensore e l’abbattimento delle barriere architettoniche. I) Le distanze legali nell’installazione di un impianto ascensore. L) Disamina di un caso particolare.

A) Breve disamina introduttiva sulle innovazioni

Il Codificatore del '42, non esplicita il concetto di innovazione, limitandosi a disciplinarne le maggioranze deliberative ed i limiti oltre i quali le medesime devono considerarsi vietate (vedi articoli 1120 c.c.¹ e 1108 c.c.²). Si può definire la categoria delle opere innovative nel contesto condominiale come “*residuale*”, essendo la stessa delineabile escludendo dapprima le opere manutentive e da poi quelle che comportano mere modifiche; l’oggetto è sempre la cosa comune in genere che, come tale, abbisogna di manutenzioni e può essere modificata o addirittura innovata.

Le manutenzioni, tanto ordinarie quanto straordinarie, consistono in interventi necessari a mantenere in funzionalità il bene comune, secondo l’originaria consistenza e destinazione, viceversa le modifiche sono opere – non necessarie - in grado di migliorare la sostanza del bene comune e la sua utilità, fino a variarla. Le innovazioni si differenziano dalle mere modifiche, raffigurandosi ogni qual volta le opere incidono sulla cosa comune fino a variarne l’entità sostanziale e/o la destinazione d’uso, pur dovendo essere come le mere modifiche funzionali ad un miglioramento della cosa comune nel suo complesso.

Nella disciplina delle opere che possano riguardare i beni comuni, si è dunque inteso porre una differenziazione nell’ambito delle modifiche, distinguendo

¹ I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell’articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al miglior rendimento delle cose comuni. 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 comuni dell’edificio inservibili all’uso o al godimento anche di un solo condomino.

² Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a rendere più comodo o redditizio il godimento, purchè esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli atti eccedenti l’ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all’interesse di alcuno dei partecipanti. È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

quest'ultime dalle innovazioni (per le quali è stato previsto il più elevato *quorum* deliberativo).

In giurisprudenza ed in dottrina è ricorrente l'affermazione secondo cui: la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità ed alla qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che, per innovazione in senso tecnico – giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione, mentre le modifiche che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni (vedi Cassazione Civile N° 11936 del 23 ottobre 1999³, N° 5101 del 20 agosto 1986 e N° 15460 del 5 novembre 2002).

La giurisprudenza introduce quindi un ulteriore elemento per la differenziazione delle innovazioni dalle mere modifiche, consistente, per l'appunto, nell'alterazione dei concorrenti interessi tra condomini rispetto alla cosa comune oggetto d'innovazione.

Può così dirsi che, le innovazioni sono 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.

* * * ° * * *

³ 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.

A mente del primo comma dell'articolo 1120 c.c.: *“I condomini con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune”*. Il quorum deliberativo per le innovazioni è rappresentato pertanto dalla maggioranza dei partecipanti al Condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

Nel computo delle maggioranze deliberative, dovrà tenersi conto delle unità immobiliari che possono trarre utilità dall'innovazione – e nel caso, avrà luogo una situazione di cosiddetto *“Condominio Parziale”*, in relazione alla nuova opera .

Sul punto, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 6496 del 8 giugno 1995 ha affermato che: *“L'Articolo 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con una determinata maggioranza, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale; ne consegue che, quando le spese debbano far carico esclusivamente al gruppo dei condomini che ne trae utilità, trattandosi di innovazioni destinate a servire una parte soltanto dell'edificio condominiale (articolo 1123, terzo comma, c.c.) il computo della maggioranza prescritta dal primo comma dell'articolo 1120 c.c., deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo”*.

* * * ° * * *

L'articolo 1120 c.c. al secondo comma prosegue poi nel prevedere i **limiti alle innovazioni**, ovverosia: le innovazioni risultano vietate allorquando possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, ne alterino il decoro architettonico o rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al

godimento anche di un solo condomino. Tralasciando in questa disamina i primi due limiti, consistenti in pregiudizi alla statica ed al decoro architettonico dell'edificio, e soffermandoci invece sull'ultimo **limite costituito dall'inservibilità del bene comune** - oggetto dell'intervento innovativo - **all'uso o al godimento anche di un solo condomino**, la giurisprudenza espressasi al riguardo ha ritenuto vietate quelle innovazioni **che pregiudichino in maniera intollerabile la facoltà di godimento di un bene**, anche per un solo condomino, **ammettendo così per converso che l'innovazione arrechi un pregiudizio tollerabile ad un condomino contro l'utilità per tutti gli altri**. Non vi è quindi da confondere il limite dell'inservibilità all'uso previsto dal secondo comma dell'articolo 1120 c.c., con il mutamento di destinazione d'uso della cosa comune, che, come si è appena detto, costituisce un elemento di qualificazione delle innovazioni. **L'Inservibilità all'uso va dunque intesa come sensibile ed intollerabile menomazione dell'utilità originaria ricavabile dalla cosa comune** (vedi Cassazione civile N° 697 del 16 febbraio 1977⁴, Cassazione civile N° 6109 del 25 giugno 1994⁵).

La Corte di Cassazione nella sentenza N° 2696 del 09 luglio 1975 ha ritenuto che, **sono vietate soltanto quelle innovazioni che compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini nei confronti degli altri, mentre non lo sono quelle che pregiudicano qualche facoltà di godimento per tutti i condomini**, a meno che, il danno che subiscono alcuni condomini sia compensato dal vantaggio. Così, il Supremo Collegio, nel caso sotteso, ha ritenuto che non

⁴ L'Inservibilità all'uso o al godimento anche di uno soltanto dei condomini – considerata dall'articolo 1120 c.c., quale conseguenza da impedire in modo assoluto, affinché possano effettuarsi opere destinate ad aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio condominiale – **deve essere interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino può trarre dalla cosa comune secondo l'originaria costituzione della comunione.**

⁵Il disposto dell'articolo 1120 c.c. vieta le innovazioni che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, **comportandone una sensibile menomazione secondo l'utilità originaria.**

configurasse un'innovazione vietata l'inserimento di un impianto ascensore nella tromba delle scale e quindi il venir meno di parte dell'androne al piano terreno, in quanto, a dire della Corte: *“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”*.

La Corte di Cassazione in una precedente sentenza, la N° 954 del 10 maggio 1967, ritenne 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.**

B)Il limite delle delibere assembleari e del diritto del singolo condomino.

È appena il caso di rammentare si d'ora che, ne una delibera assembleare di maggioranza, seppur qualificata, ne 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 (esaurentemente, 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, ne 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, è appena il caso di rammentare 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 Condomino 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.

Proprio in tema di innovazioni, la Corte di Cassazione nella sentenza N°6109 del 25 giugno 1994 ha avuto modo di precisare che, **sono nulle le delibere lesive del diritto di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva**, confermando, nel caso sotteso, la decisione dei giudici di merito che avevano dichiarato la nullità della deliberazione, adottata a maggioranza in base all'articolo 2 della legge 13/89, di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, che comportava un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sita al piano terra.

C)Le innovazioni gravose e voluttuarie e suscettibili di utilizzazione separata.

A norma 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 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 va intesa in senso oggettivo, stante l'esplicito riferimento alle condizioni ed all'importanza dell'edificio, indipendentemente dalla situazione economica dei singoli condomini.

In dottrina, secondo il Salis, dovrebbe anche tenersi conto delle condizioni finanziarie di coloro che dovrebbero sopportare la spesa, in modo tale che, un condomino (o gruppo di condomini) facoltoso non possa imporre agli altri di modeste condizioni economiche, un opera di miglioramento per questi

insostenibile, così come viceversa, non può ammettersi che, le difficili condizioni economiche di un condomino rappresentino un elemento determinante per far considerare molto gravosa un'innovazione che tale non sarebbe se si considerassero i soli elementi obbiettivi. Sostanzialmente l'autore propone un giusto temperamento degli elementi obbiettivi con quelli soggettivi nella valutazione dell'onerosità e voluttuarietà dell'innovazione.

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.

Secondo la Suprema Corte l'onerosità e la voluttuarietà dell'innovazione è da intendersi in senso oggettivo, cioè riferito alle caratteristiche e importanza dell'edificio (Cassazione civile N° 428 del 18 gennaio 1984⁶ e N° 2408 del 23 aprile 1981⁷).

L'Onere della prova degli estremi per classificare un'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).

⁶ 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.

⁷ 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.

Il condomino dissenziente che intenda essere esonerato dalla relativa spesa per l'innovazione, che rivesta i caratteri della gravosità e voluttuarietà, potrà 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 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 “*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, un importo pari alla svalutazione del bene per obsolescenza e vetustà, al fine di determinare così 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”*.

D)L’Installazione di un impianto ascensore, innovazione o mera modifica.

Quid *iuris*, l’installazione di un impianto ascensore costituisce un’innovazione o una mera modifica delle parti comuni? E di conseguenza con quali maggioranze può deliberarsi l’opera da parte dell’Assemblea dei condomini ?

La risposta a tali domande va ricercata nella natura delle opere che incidono sulle parti comuni nelle quali verrà installato l’impianto ascensore. Spesso si tratta di

vani scale, ma anche di cortili o piccoli anditi, interni o esterni. In molti casi è necessario incidere profondamente sulle parti comuni interessate (si pensi alle opere di restringimento delle scale adiacenti, di apertura di porte e finestre, di modifica e foratura dei pianerottoli), come pure l'installazione dell'impianto ascensore comporta l'asservimento di spazi – o loro porzioni - comuni alla funzionalità dello stesso, con la conseguenza, in alcuni casi, della variazione della loro destinazione d'uso originaria, quali spazi originariamente destinati vuoi a parcheggio, ripostiglio, colonne “*aria e luce*”.

Oggetto dell'indagine volta stabilire se ricorrano o meno gli estremi della fattispecie innovativa, devono pertanto essere le parti comuni e non l'impianto ascensore in quanto tale.

Ricorre così la definizione di innovazione data all'apertura di questa trattazione, ovvero sia innovazione è: l'opera che modifica l'entità sostanziale della cosa comune e o la destinazione d'uso, in modo tale da turbare i concorrenti interessi dei condomini, diretta ad un miglioramento o ad un uso più comodo o vantaggioso della cosa comune.

Di certo nella maggioranza dei casi l'installazione di un impianto ascensore comporta una modifica dell'entità sostanziale delle parti comuni e / o una variazione della destinazione d'uso delle stesse, configurandosi in innovazione, non mancano peraltro casi ove viceversa l'opera possa qualificarsi come mera modifica.

La gran parte della giurisprudenza espressasi al riguardo a ritenuto che, **l'installazione di un impianto ascensore costituisce un'innovazione**, a partire dalla sentenza N° 2696 del 09 luglio 1975, a mente della quale: “*L'Installazione in un edificio in Condominio 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 deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 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. Affermazione più volte ribadita in successive sentenze e testualmente confermata nella sentenza N° 1529 del 11 febbraio 2000⁸.

Non mancano altresì sentenze nelle quali l'installazione di un ascensore si è ritenuto configurasse una mera miglioria delle parti comuni e non una innovazione. (vedi Tribunale di Orvieto 17 luglio 1996⁹).

A parere dello scrivente, nella gran parte dei casi, si è inquadrata la fattispecie sotto l'aspetto della modifica delle parti comuni, piuttosto che sotto quella della variazione di destinazione d'uso delle stesse, ritenendo a volte che, tali modifiche, per entità e qualità, costituissero innovazioni, ed in altre occasioni mere modifiche. Infatti, la variazione di destinazione d'uso dello spazio asservito all'impianto ascensore, va valutata in relazione a tutto il bene comune e non solo rispetto alla porzione occupata; così, non potrà parlarsi di variazione di destinazione d'uso, nel caso in cui una modesta porzione del cortile venga destinata all'occupazione da parte del nuovo impianto ascensore (come è nella maggior parte dei casi). Conformemente la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 2206 del 5 aprile 1984 ha affermato che: *“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*

⁸ 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.

⁹ L'Installazione di un ascensore non costituisce innovazione ma mera modificazione necessaria per il miglior godimento della cosa comune.

sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla cosa stessa nella sua interezza”.

* * * ° * * *

Quanto alle maggioranze deliberative, stante il disposto della legge 13/89 che ha ridotto i *quorum* deliberativi per gli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche, e l’orientamento giurisprudenziale tendente ad estendere l’applicabilità della predetta legge indipendentemente dalla presenza i portatori di handicap nel Condominio¹⁰, la problematica dell’inquadramento dell’opera nella fattispecie delle innovazioni o mere modifiche pare ritenersi superata. Infatti, se ai sensi dell’articolo 1120, primo comma, c.c., per deliberare l’opera innovativa occorre raggiungere il *quorum* di cui all’articolo 1136, quinto comma, c.c. - ovvero sia la maggioranza dei partecipanti all’Assemblea che rappresenti i due terzi del valore dell’edificio - mentre per deliberare una mera modifica, si ritiene sia sufficiente la maggioranza ordinaria di cui gli articoli 1136, secondo comma, in prima convocazione – maggioranza degli intervenuti all’assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell’edificio – o del terzo comma del medesimo articolo – un terzo dei partecipanti che rappresenti un terzo del valore dell’edificio – la legge 13/89 ha ridotto i *quorum* deliberativi delle opere per l’abbattimento delle barriere architettoniche, per l’appunto facendo riferimento all’articolo 1136, secondo e terzo comma, c.c. rispettivamente per l’Assemblea in prima o seconda convocazione.

Relativamente ai condomini chiamati a deliberare l’installazione di un ascensore, **nel computo delle maggioranze, ci si dovrà riferire a quel gruppo di condomini che possono trarre utilità dall’impianto**, anche solo potenzialmente.

Pertanto, nel caso di assenza di fondi comuni all’ultimo piano o a piani interrati, i

¹⁰ Tribunale di Milano 19 settembre 1991 – Le norme della legge 13/89 sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nel Condominio.

condomini proprietari di unità poste al piano terreno, per i quali l'impianto ascensore non darebbe utilità alcuna, anche solo potenziale, dovranno essere esclusi dal calcolo delle maggioranze e di conseguenza dalla contribuzione alle spese. I proprietari dei piani terreni potranno manifestare il loro dissenso all'opera, rilevando l'illegittimità di questa sotto il profilo della lesione di loro diritti sulle parti comuni o rispettive proprietà esclusive, o della staticità e del decoro architettonico del fabbricato (ex articolo 1120 – secondo comma c.c. – e 1102 c.c.).

In merito, vedasi conformemente la già citata sentenza N° 6496 del 8 giugno 1995 della Suprema Corte di Cassazione¹¹.

Si badi di non confondere la delibera di c.d. “acquisto dell'impianto ascensore” alla quale, come suddetto, dovranno essere chiamati i condomini che potranno trarre utilità dallo stesso, con la delibera di c.d. “autorizzazione alla modifica delle parti comuni interessate dall'installazione dell'impianto” alla quale invece dovranno essere chiamati tutti i condomini comproprietari delle parti comuni interessate dall'installazione dell'impianto. Così, nel caso di un edificio composto da due distinte entrate e rispettivi vani scale, per l'installazione di un impianto in un vano scale interno, dovranno essere chiamati, per la delibera di autorizzazione all'installazione dello stesso, solo i condomini comproprietari del vano interessato, mentre nel caso d'installazione all'esterno del fabbricato, in appoggio alla comune parete perimetrale esterna, tutti i condomini, indipendentemente dalla “colonna” scale interessata.

¹¹ L'Articolo 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con una determinata maggioranza, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini su base millesimale; ne consegue che, quando le spese debbano far carico esclusivamente al gruppo dei condomini che ne trae utilità, trattandosi di innovazioni destinate a servire una parte soltanto dell'edificio condominiale (articolo 1123, terzo comma, c.c.) il computo della maggioranza prescritta dal primo comma dell'articolo 1120 c.c., deve operarsi con riferimento ai soli condomini interessati, ossia a quelli facenti parte di detto gruppo.

Nel caso in cui il gruppo che sostiene l'installazione dell'impianto ascensore non rappresenti la necessaria maggioranza deliberativa, potrà comunque far accertare giudizialmente il proprio diritto, con azione in contraddittorio con i condomini che contestano tale facoltà (vedi in tal senso Cassazione Civile N° 1781 del 12 febbraio 1993¹² e Tribunale Civile di Napoli N° 6328 del 19 giugno 1996¹³). L'azione è esperibile indipendentemente dalla mancata impugnativa del verbale assembleare che abbia respinto la richiesta all'installazione, in quanto una delibera assembleare non può menomare il diritto spettante al singolo condomino ex art. 1102 c.c., e nel caso, incorrerebbe in nullità per eccesso di potere dell'Organo assembleare.

Viceversa, nel caso di una delibera che abbia autorizzato l'installazione dell'impianto ascensore, ma con una maggioranza inferiore a quelle previste per legge, il condomino contrario all'installazione, per far valere giudizialmente il difetto di maggioranza, dovrà necessariamente impugnare il deliberato nei termini di cui all'articolo 1137 c.c, in caso contrario, la mancata maggioranza, verrebbe sanata con il trascorrere dei termini d'impugnazione¹⁴. Il condomino dissenziente potrà poi, indipendentemente dall'impugnativa del verbale assembleare,

¹² ... 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 a riguardo.**

¹³ Qualora ricorrano le condizioni previste dall'articolo 1102 c.c., e non venga alterato il decoro architettonico del fabbricato, un condomino ha facoltà d'installare a proprie spese un ascensore nella tromba delle scale dell'edificio condominiale, 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.**

¹⁴ **Cassazione Civile N° 13013 del 2 ottobre 2000** : Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientrano nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. **Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'articolo 1137 c.c., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento"**, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, **o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.**

contestare la decisione assembleare, adducendo l'illegittimità dell'innovazione sotto il profilo della violazione dei limiti di cui all'articolo 1120 c.c. .

E)Il diritto del singolo condomino di provvedere a sue spese all'installazione di un impianto ascensore.

Orbene, a norma dell'articolo 1102 c.c. – applicabile al Condominio negli edifici in virtù del richiamo di cui all'articolo 1139 c.c. - : *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non ne impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Il partecipante 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”*.

L'Articolo in parola, dunque, riconosce al singolo condomino il diritto di modificare, a proprie spese, le parti comuni per un miglior godimento della sua proprietà esclusiva, con i soli divieti di non alterarne la destinazione d'uso e di non impedire agli altri di farne parimenti uso e di utilizzare le parti comuni in maniera esclusiva. Può pertanto affermarsi che, nel rispetto dei suddetti limiti, **il condomino può modificare e innovare le parti comuni a sue spese e quindi anche installare un ascensore.**

Sul punto, la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 1781 del 12 febbraio 1993 afferma espressamente che: *“La norma dell'articolo 1120 c.c. nel richiedere che, le innovazioni delle cose comuni sono 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 di***

cui all'articolo 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 di farne parimenti uso secondo il loro diritto, e a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie al miglior godimento della cosa comune, come applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore ponendolo a disposizione degli altri condomini.”.

Quindi, ai sensi del citato articolo 1102 c.c., il diritto del singolo condomino di modificare a sue spese le parti comuni, e come suddetto, di installarvi un impianto ascensore, trova espresse limitazioni nella variazione della destinazione d'uso delle parti comuni e nell'impedimento agli altri condomini di fare parimenti uso delle medesime, come pure nella sottrazione del bene all'utilizzo comune asservendolo all'uso esclusivo. **Può pertanto dedursi che, le innovazioni che comportino una variazione di destinazione d'uso delle parti comuni non rientrano tra le facoltà riconosciute al singolo condomino dell'articolo 1102 c.c.**

Per quanto attiene alla modifica della destinazione del bene comune, a ben vedere, l'installazione di un ascensore in un vano scale – originariamente sprovvisto - di norma comporta una modifica dello stesso, che, per l'entità e qualità, può spingersi sino ad essere inquadrata come innovazione, pur senza modificare la destinazione d'uso del vano che, rimane quella di ospitare la rampa delle scale e dare aria e luce a questa ed agli appartamenti che vi si affacciano. Inoltre, come suddetto, la modifica della destinazione d'uso va valutata con riferimento a tutta l'ampiezza del bene comune e non a solo quella parte occupata dall'impianto; pertanto, molto difficilmente, l'ascensore occupa tutto il cortile condominiale in maniera da determinare così una variazione della destinazione d'uso, o fa venir

meno la funzione del vano scale di dare aria, luce e “*fruibilità*” agli appartamenti che vi si affacciano.

In dottrina, secondo il Terzago: *“la tromba delle scale è destinata naturalmente alla collocazione dell’ascensore, per cui la più intensa utilizzazione, ivi compresa l’eventuale modificazione, è da ricondurre alla facoltà prevista per ogni partecipante al condomino dall’articolo 1102 c.c.”¹⁵.*

L’Impedimento agli altri di fare parimenti uso della cosa comune è stato superato dalla giurisprudenza nella prefigurata possibilità agli altri condomini di partecipare in qualunque tempo alla comunione dell’impianto (vedasi conformemente anche Tribunale di Milano 12 ottobre 1989¹⁶).

La Corte di Cassazione nella sentenza N° 3849 del 1° aprile 1995 ha ritenuto che, nel caso sottoposto, l’installazione di un impianto ascensore a cura e spese di un condomino dovesse essere inquadrata nella fattispecie di cui all’articolo 1102 c.c., senza che ciò facesse venir meno il fatto che, il singolo condomino, così facendo, ha dato vita ad una innovazione, che, per essere stata posta in essere a sue esclusive spese, deve considerarsi di proprietà esclusiva di quest’ultimo, fino alla richiesta degli altri condomini, in applicazione dell’articolo 1121 c.c., di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera. In una successiva e più recente sentenza, la Suprema Corte, inquadra l’installazione di un ascensore in uno stabile originariamente privo, a cura e spese di un singolo condomino, come opera innovativa eseguita dal singolo in applicazione del primo comma dell’articolo 1121 c.c. – opera gravosa e

¹⁵ Il Condominio – Gino Terzago – Giuffrè editore 2006

¹⁶ 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.

voluttuaria suscettibile di utilizzazione separata (Cassazione civile N°1529 del 11 febbraio 2000¹⁷).

Per quanto attiene all'asservimento all'uso esclusivo di un bene comune - o sua porzione - quale l'atrio o l'andito comune, destinato ad ospitare un impianto ascensore ad uso esclusivo di un solo condomino, nel caso gli altri condomini non possano far uso dello stesso per le caratteristiche delle proprie unità immobiliari, ad esempio in quanto già servite da altro impianto, potrebbe addursi l'illegittima attrazione della proprietà comune nell'alveo della proprietà esclusiva del singolo condomino.

Sul punto la Suprema Corte, nel caso di terrazze a lastrico, ricavate da tetti comuni, ha per l'appunto ritenuto illegittima l'operazione affermando il principio secondo cui: *“In tema di Condomino 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.

Così pure la Suprema Corte, innanzi alla casistica di occupazione da parte di un condomino della *“colonna d'aria”* sovrastante ad uno spazio comune, attraverso la creazione di un manufatto ad uso esclusivo, ha ritenuto che, *“ciò costituisse una illegittima estensione della proprietà individuale in danno degli altri proprietari, i quali subiscono una definitiva sottrazione del loro potere dispositivo e di utilizzazione a seguito di opere che impediscono o diminuiscono sensibilmente il*

¹⁷ L'Installazione di un ascensore in un edificio in Condomino che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di utilizzazione separata, 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 dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera.

passaggio e l'utilizzazione dell'aria e delle luce”(Cassazione Civile N° 501 del 16 febbraio 1976 – vedi anche Cassazione Civile N° 3942 del 13 aprile 1991¹⁸).

Probabilmente nel caso di impianti ascensori, in considerazione della più volte affermata utilità sociale degli stessi, la Corte giungerebbe ad una diversa soluzione; infatti, la regola dominante nella materia condominiale è la ponderazione dei diversi interessi, per il miglior uso e maggior sfruttamento delle parti comuni.

* * * ° * * *

È appena il caso di rammentare che, comunque l'installazione dell'ascensore è da ritenersi illegittima quando lesiva dell'altrui proprietà esclusiva o pregiudizievole del valore della medesima.

Così oltre alla già citata Cassazione del 25 giugno 1994 N° 6109, il Tribunale di Napoli con sentenza del 16 novembre 1991 ha ritenuto che: *“L'Installazione di un ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condomino, nel qual caso, l'innovazione non può essere considerata legittima e ciò anche se l'ascensore viene installato a norma dell'articolo 3 della legge 09/01/1989 N° 13”*. Il medesimo Tribunale partenopeo in una sentenza del 27 dicembre 1994 ha avuto poi modo di sentenziare la nullità di una delibera d'installazione di un impianto ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, in quanto ciò comportava un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino.

È poi interessante riportare anche la sentenza della Corte d'Appello di Genova del 27 dicembre 1997, ha memoria della quale: *“la delibera adottata dall'Assemblea*

¹⁸ La costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale, è consentita al singolo solo se non alteri la normale destinazione del bene comune, non anche, pertanto, quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti, con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa ai fini esclusivi.

condominiale relativamente all'installazione di un ascensore, è nulla quando sia lesiva dei diritti di altro condomino su porzioni di sua proprietà esclusiva”.

F)La possibilità di esonerarsi dalla spesa per l'installazione di un impianto ascensore.

Come suddetto, a norma dell'articolo 1121 c.c., innanzi a innovazioni gravose e voluttuarie, il condomino dissenziente può esonerarsi dalla spesa da questi dovuta pro – quota, nel caso di opere suscettibili di utilizzazione separata, attraverso l'estromissione dall'uso della cosa, oppure nel caso di innovazioni non suscettibili di utilizzazione separata, mediante l'assunzione della spesa da parte dei condomini che hanno deliberato l'innovazione.

Orbene, la giurisprudenza, nel caso di installazione di un ascensore ha 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 1975¹⁹ e successivamente nella sentenza N° 8746 del 18 agosto 1993 .

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 simile impianto 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. ?

¹⁹ 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

G)La ripartizione delle spese d'installazione e di manutenzione dell'impianto ascensore

In giurisprudenza, è consolidata l'affermazione secondo cui, **le spese per l'installazione dell'impianto ascensore**, in stabili originariamente privi, **debbono essere ripartite ex articolo 1123 c.c.**, ovverosia in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino (vedi conformemente, *ex plurimix*, Cassazione Civile N° 165 del 10 gennaio 1996²⁰).

Ovviamente, dal riparto della spesa, dovranno escludersi le unità immobiliari che non potranno trarre utilità dall'impianto (quali quelle del piano terreno nel caso in cui l'ascensore non serva a raggiungere sovrastanti o sottostanti fondi di proprietà comune) come pure, le unità i cui proprietari hanno richiesto l'estromissione dall'opera ex art. 1121, primo comma, codice civile.

Per le successive spese di manutenzione (ordinarie e straordinarie) e di ricostruzione, dovrà farsi riferimento all'articolo 1124 c.c., per analogia con la fattispecie sottesa all'articolo per la manutenzione e ricostruzione delle scale, operando dunque, una ripartizione per metà in ragione del valore delle unità immobiliari che utilizzano l'impianto e per l'altra metà in proporzione all'altezza delle medesime.

Così la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 5975 del 25 marzo 2004 ha ritenuto che: “ *In tema di Condominio di edifici la regola posta dall'articolo 1124 c.c., relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo identica “ratio” alle spese relative alla*

²⁰ **Le spese di installazione dell'ascensore nell'edificio in Condominio debbono essere ripartite secondo il criterio dell'articolo 1123 c.c.** relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè **in proporzione del valore della proprietà di ciascuno.**

manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione "ex novo" dell'impianto ascensore trova applicazione la disciplina dell'articolo 1123 c.c., relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino)".

La compagine condominiale che intende procedere all'installazione dell'ascensore potrà darsi, convenzionalmente, una diversa regolamentazione per la ripartizione delle spese tanto d'installazione quanto di manutenzione o ricostruzione; difatti si ritiene la disciplina della ripartizione delle spese condominiali suscettibile di deroga negoziale (vedi conformemente Cassazione Civile N° 6499 del 06 novembre 1986²¹, N° 2833 del 25 marzo 1999²²). Nel caso vi siano dei condomini che intendano estraniarsi dalla spesa – ex articolo 1121 c.c. – risulterebbe opportuno adeguarsi ai suddetti criteri "legislativi", posto che, potrebbe addursi la non vicolatività dell'accordo convenzionale rispetto al condomino che successivamente intenda subentrare nella comunione dell'impianto.

H) L'Installazione di un impianto ascensore e l'abbattimento delle "barriere architettoniche".

A 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,

²¹ In tema di Condominio degli edifici, la disciplina di cui agli articoli 1123 – 1125 codice civile, sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti.

²² In tema di condominio di edifici la regola posta dall'articolo 1124 c.c., relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica "ratio", alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente. La disciplina legislativa in "subjecta materia" (art. 1123 – 1125 c.c.) è, peraltro, suscettibile di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condomini.

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 cechi 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 garages.

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

La giurisprudenza ha quindi inteso l'applicabilità di tale normativa per quelle delibere d'installazione di un impianto ascensore in un edificio in Condominio, con la conseguente riduzione dei quozienti deliberativi, all'articolo 1136, secondo comma – maggioranza dei condomini che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio – per l'assemblea di prima convocazione, e per l'assemblea di seconda convocazione al terzo comma dello stesso articolo – un terzo dei partecipanti al Condominio che rappresenti un terzo del valore dell'edificio.

Così, il Tribunale di Firenze in una decisione del 19 maggio 1992 ha sentenziato che: “L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica, rendendo possibile ai soggetti di minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di

relazione interpersonale”. Più esaustiva la recente pronunzia del Supremo Collegio N° 14384 del 29 luglio 2004, a mente della quale: *“In tema di deliberazioni condominiali, l’installazione dell’ascensore, rientrando tra le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche, costituisce innovazione ai sensi dell’articolo 2 della legge 13/1989, è approvata dall’assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall’articolo 1136, secondo e terzo comma, codice civile; tutto ciò ferma restando la previsione del terzo comma del citato articolo 2 legge N° 13/1989, che fa salvo il disposto degli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, codice civile”*.

A norma del secondo comma dell’articolo in commento, il portatore di handicap potrà rivolgere domanda, per iscritto, al Condominio, affinché si provveda alla delibera d’installazione dell’impianto ascensore, e nel caso, trascorsi tre mesi, inutilmente, o senza che l’Assemblea abbia approvato l’opera, nonostante l’abbassamento dei *quorum* deliberativi, il Legislatore gli riconosce il diritto “*di autotutela*” di provvedere – a sue spese - ad una serie di opere tassativamente elencate, per sopperire alla mancata delibera, quali l’installazione di servoscale o altre strutture mobili facilmente rimovibili (opere definite dalla recente pronunzia della Suprema Corte di Cassazione N° 8286 del 20 aprile 2005, “*provvisoriamente sostitutive*”²³) o all’ampliamento delle porte d’ingresso al fabbricato o dell’impianto ascensore (se esistente).

Come sancito dalla medesima norma, sia l’installazione dell’impianto ascensore, sia la posa di opere “*provvisoriamente sostitutive*” di cui al secondo comma

²³ L’installazione di un servo scala per facilitare l’accesso ai portatori di handicap costituisce un’opera **provvisoriamente sostitutiva**, che non implica rinunzia alla realizzazione degli strumenti considerati dall’articolo 2, comma 1, legge 13/1989, come idonei al superamento delle barriere architettoniche, deliberati o da deliberarsi dall’assemblea. A tal fine, **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.**

dell'articolo 2 legge 13/89, nella loro esecuzione, incontrano i limiti di cui all'articolo 1120, secondo comma, codice civile; ovverosia della staticità, decoro architettonico e inservibilità all'uso delle parti comuni. È pure lasciata inalterata la possibilità per il condomino dissenziente di esonerarsi dalla spesa per l'installazione dell'impianto ascensore, estraniandosi dall'uso, ex art. 1121 c.c. .

La giurisprudenza espressasi ad interpretazione ed applicazione della norma in discorso, ha ampliato l'operatività della stessa, vuoi ritenendola operante indipendentemente dalla presenza di portatori di handicap in Condominio (Tribunale di Milano 19 settembre 1991), vuoi estendendola ai soggetti ultra sessantacinquenni che hanno difficoltà permanenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della propria età (Tribunale di Napoli 14 marzo 1994), sui comuni presupposti che, l'installazione dell'ascensore va considerata alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini (Tribunale di Napoli 16 novembre 1991), e della libera frequentabilità di tutte le specie di edifici , anche da parte di handicappati che possono recarvisi e non solo di quelli che vi abitano.

Tale orientamento giurisprudenziale trova conforto interpretativo pure dalla sentenza della Corte Costituzionale N° 167 del 10 maggio 1999, la quale ha affermato che: *“L'accessibilità che l'articolo 2 del D. M. 14 giugno 1989 N° 236 – in materia di prescrizioni tecniche per il superamento delle barriere architettoniche – definisce come la possibilità anche per le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature e autonomia è divenuta “qualitas” essenziale degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni*

possibile ostacolo all'esplicazione dei diritti fondamentali delle persone". La Corte Costituzionale, recependo le istanze contenute nella Legge 13/89 e nella Legge 104 del 1992, circa l'eliminazione delle barriere architettoniche che impediscono una piena vita sociale del cittadino disabile, rileggendo l'articolo 42²⁴ della carta costituzionale, ha interpretato l'articolo 1052²⁵ del codice civile, in tema di passaggio coattivo di un fondo non intercluso, ritenendo illegittimo il secondo comma di tale disposto laddove non prevede che, il passaggio coattivo possa essere concesso ai portatori di handicap per le loro esigenze di accessibilità agli edifici destinati ad uso abitativo.

I) Le distanze legali nell'installazione di un impianto ascensore

È espressione ormai consolidata della giurisprudenza che, le norme sulle "distanze legali" di cui agli articoli 873 c.c. e seguenti, 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 fundamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e*

²⁴ La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

.....

²⁵ Le disposizioni dell'articolo precedente – art. 1051 c.c. – *passaggio coattivo* – si possono applicare anche se il proprietario del fondo ha un accesso alla via pubblica, ma questo è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato.
Il passaggio può essere concesso dall'autorità giudiziaria solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria.

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 2005²⁶. È poi ancora interessante riportare il testo della sentenza N° 11695, nella 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".*

²⁶ Il principio secondo il quale le norme in materia di distanze legali delle costruzioni dalle vedute trovano applicazione anche nell'ambito dei rapporti tra condomini, non ha valore assoluto dovendo la sua applicazione tener conto, nel concreto, della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini e **che compete al giudice di merito valutare, se, nel caso esse siano o meno compatibili.**

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.

La stessa legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche all'articolo 3 sancisce che: “*Le opere di cui all'articolo 2 – ovverosia quelle rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche, vuoi in maniera definitiva, vuoi in modo “provvisorio” – possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comunque di uso comune a più fabbricati. 2. E' fatto 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”.

Come visto in precedenza, rientrando l'ascensore tra le opere di cui all'articolo 2 della legge 13/89²⁷, nel caso di applicazione della Legge in parola, trova pertanto validità la disposizione del successivo articolo 3, in materia di deroga alla disciplina delle distanze legali.

Sul punto il Tribunale di Napoli nella sentenza N° 13088 del 16 novembre 1991 ha testualmente affermato che: “ *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 .”.*

Così pure la Pretura di Catania con l'Ordinanza del 20 marzo 1992 ha ritenuto che: “*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'articolo 3 comma 2 della L n. 13 del 1989, nel porre l'obbligo di osservanza delle distanze di cui all'articolo 907 per la sola ipotesi in cui “tra le opere da realizzarsi e i fabbricati alieni non sia interposto alcuna area di proprietà o uso comune” implicitamente riconosce che tali distanze, se eventualmente applicabili, non debbano comunque essere con riferimento alle unità immobiliari comprese nel medesimo edificio condominiale.”.*

²⁷ Cassazione N° 8286 del 20 aprile 2005: L'Installazione di un servo scala per facilitare l'accesso ai portatori di handicap costituisce un'opera **provvisoriamente sostitutiva**, che non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati dall'articolo 2, comma 1, legge 13/1989, come idonei al superamento delle barriere architettoniche, deliberati o da deliberarsi dall'assemblea. A tal fine, **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) disamina di un caso particolare

“In un edificio del centro di Bologna composto da più appartamenti e più scale di accesso ai medesimi, sprovvisto di impianto ascensore, un gruppo di condomini vorrebbe costruire un impianto posizionandolo al posto di una stretta scala di servizio – che verrebbe completamente rimossa. Abitando al piano primo non sono interessato all’impianto, però mi interessa la scala, a me molto utile – specie con quando ho le borse della spesa - in quanto è la più prossima al mio appartamento. Io non vorrei pagare le spese dell’ascensore e trovare un accordo con gli altri condomini”

L’installazione di un ascensore in uno stabile originariamente sprovvisto è ritenuta dalla gran parte della giurisprudenza una innovazione ex art. 1120 c.c., come tale deliberabile con le maggioranze di cui al quinto comma dell’articolo 1136 c.c., ovverosia con la maggioranza dei partecipanti al Condominio che rappresenti i due terzi del valore dell’edificio. Tale *quorum* deliberativo, nel caso poi di applicabilità della Legge 13/89, come sancito al primo comma dall’articolo 2 , per l’Assemblea in seconda convocazione, si ridurrebbe alla maggioranza di almeno un terzo dei partecipanti al Condominio che rappresenti un terzo del valore millesimale (3° comma dell’articolo 1136 c.c.). Per quanto disposto poi dal successivo articolo 1121 c.c. in tema di innovazioni gravose e voluttuarie, è ammessa la facoltà del condomino dissenziente di esonerarsi dalla spesa attraverso la non utilizzazione dell’opera, se questa è suscettibile di utilizzazione separata. Qualora l’innovazione non possa essere utilizzata separatamente questa si ritiene vietata, salvo il caso di accollo della quota di spese del dissenziente da parte del gruppo di condomini promotori e sostenitori dell’opera. Ciò premesso, pur dovendosi valutare la gravosità e voluttuarietà dell’innovazione con riferimento alle condizioni oggettive dell’immobile, e quindi con riferimento al caso concreto, vi sono diversi precedenti in giurisprudenza nei quali è stata affermata l’applicabilità delle disposizioni di cui all’articolo 1121 c.c.

relativamente all'installazione di un impianto ascensore in stabili originariamente privi. Trattandosi poi, nel caso specifico, di un operazione che comporterà la demolizione integrale di una scala di servizio, qualora si formassero le maggioranze assembleari suddette, per la delibera dell'opera, troverà applicazione il disposto di cui all'articolo 1121 c.c., secondo comma, in virtù del quale, dinnanzi al dissenso anche di un solo condomino l'opera si ritiene vietata, salvo il caso di assunzione delle quota di spesa da quest'ultimo dovuta da parte degli altri condomini.

La particolarità del caso sottoposto richiede un ulteriore considerazione, ovverosia: pur essendo sostenibile l'applicazione dell'articolo in parola e dunque l'esclusione del condomino dissenziente dalle spese d'installazione dell'impianto ascensore, d'altra parte non pare altrettanto difendibile una esenzione perenne dalle spese di funzionamento di un impianto che verrebbe comunque utilizzato anche dal condomino dissenziente, soprattutto se si considera che, per la morfologia dello stabile, il condomino continuerà a godere delle scale d'ingresso principale e gli verrebbe meno solamente l'utilità di una scala di servizio, che comunque, seppur in misura certamente minore di un impianto ascensore, necessita di manutenzioni e pulizie. Parrebbe dunque equo raggiungere un accordo tra i condomini, nel senso di escludere il condomino dissenziente dalle spese di installazione, con l'impegno di questo a partecipare alle spese di funzionamento del nuovo impianto ascensore.

Senza alcuna pretesa di esaustività,

dato il 1° settembre 2006.

