

Loano  
22 febbraio 2020

# INSTALLAZIONE DELL'ASCENSORE NEL CONDOMINIO



Formatore  
Avv. Luigi Gallareto

# La Costituzione Italiana

---

## **Articolo 32 Costituzione**

La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività, e garantisce cure gratuite agli indigenti.

Nessuno può essere obbligato a un determinato trattamento sanitario se non per disposizione di legge. La legge non può in nessun caso violare i limiti imposti dal rispetto della persona umana.

# La Costituzione Italiana

---

## **Articolo 42 Costituzione**

La proprietà è pubblica [822 c.c.] o privata [832 c.c.].

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 [922 c.c.], di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

[*omissis*]

# La Costituzione Italiana

---

## Relazione al Progetto della Costituzione

(Relazione del Presidente della Commissione per la Costituzione Meuccio Ruini che accompagna il Progetto di Costituzione della Repubblica italiana, 1947)

**42** La Costituzione riconosce e garantisce nell'economia italiana — ed a ciò non si oppongono le correnti estreme — l'iniziativa e la libertà privata, e la proprietà privata dei beni di consumo e dei mezzi di produzione. Il progetto pone in luce la coesistenza di attività pubbliche e private che debbono ciascuna proporsi di provvedere insieme ai bisogni individuali ed ai collettivi. Limitazioni della proprietà sono ormai comuni a tutte le costituzioni; e la coscienza moderna richiede che la proprietà adempia la sua funzione sociale e sia accessibile a tutti mediante il lavoro e il risparmio.

# Quali maggioranze per la delibera assembleare??

---

## ART. 1120 C.C. PRIMO COMMA

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 delle cose comuni.

## ART. 1136 C.C. QUINTO COMMA

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio

# MA COSA SONO LE INNOVAZIONI?

Non sono definite dal codice né  
da altre norme.

La giurisprudenza definisce  
**innovazioni**

*"le modifiche materiali o  
funzionali dirette al  
miglioramento, uso più comodo  
o al maggior rendimento delle  
parti comuni"*

(Cass. n. 12654/2006).



# MA COSA SONO LE INNOVAZIONI?



Con la riforma, poi, il legislatore ha inteso limitare il potere interpretativo degli interessati elencando espressamente determinati interventi da considerarsi come innovativi: ad esempio, l'installazione di impianti di cogenerazione per la produzione di energia, così come la costruzione di impianti per lo sfruttamento di energia rinnovabile nonché l'istallazione degli impianti centralizzati di trasmissione radiotelevisiva.

# Quali maggioranze per la delibera assembleare in caso di abbattimento di barriere architettoniche?

---

## ART. 1120 C.C. SECONDO COMMA

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1. *[omissis]*
2. le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, ... *[omissis]*

## ART. 1136 C.C. SECONDO COMMA

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

# Le barriere architettoniche: cosa sono e cosa le definisce

---

Le barriere architettoniche sono elementi che limitano o impediscono ai **disabili** di utilizzare uno spazio o un servizio.

Una barriera architettonica potrebbe essere tale per alcune persone e non rappresentare una difficoltà per altre e le leggi in materia servono a definirle e a eliminare qualsiasi ambiguità. Per una **definizione di barriera architettonica** si può fare riferimento al [Decreto del Presidente della Repubblica del 24 luglio 1996, n. 503](#), che al punto 2 recita

# Le barriere architettoniche: cosa sono e cosa le definisce

---

“Per barriere architettoniche si intendono:

gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea

gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti

la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.”

# E cosa intendiamo per disabilità?

---

E' un argomento difficile da sintetizzare in poche parole, ed è un termine che porta con sé una storia che parte da lontano, per venire codificata dall'O.M.S. nel 1980 e completamente rivista nel 2001.

*Ma ...questa è un'altra storia e dovrà essere raccontata un'altra volta*

Disabilità e barriere architettoniche sono due concetti usati nello stesso contesto quando si parla di mobilità e di difficoltà temporanee o permanenti che limitano la capacità di movimento di una persona. La [Convenzione O.N.U. sui diritti delle Persone con disabilità](#), ratificata dal Parlamento italiano nel 2009, identifica con precisione la disabilità come *“il risultato dell'interazione tra persone con minorazioni e barriere attitudinali ed ambientali, che impedisce la loro piena ed efficace partecipazione nella società su una base di parità con gli altri”*



# TUTTE LE INNOVAZIONI SONO LECITE?



Il secondo comma dell'art. 1120 c.c. prevede "che sono vietate quelle 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".

Così, a titolo esemplificativo, sarà vietato installare un ascensore se questo rende notevolmente difficile l'ingresso in un'abitazione privata, ovvero eseguire interventi lesivi del decoro dell'edificio.

Sarà sufficiente che il godimento sia limitato anche ad uno solo dei condomini perché l'innovazione possa considerarsi vietata e, quindi, non approvabile dall'assemblea in danno del singolo.

# Cassazione

## 5 agosto 2015 n. 16846:

---

*“In tema di installazione di ascensore in condominio e quindi di parti comuni negli edifici, la solidarietà costituisce principio generale di applicazione erga omnes e ad hoc: così, è consentita l’installazione di un ascensore, in quanto diretto ad eliminare le barriere architettoniche, mediante delibera assunta con maggioranza speciale in deroga a quella qualificata codicistica. È, quindi, legittima, e va pertanto confermata, la sentenza di merito con cui, accertati la presenza di condòmini con problematiche di salute, l’adozione della delibera a maggioranza degli intervenuti rappresentanti la metà del valore dell’edificio, l’assenza di pregiudizi al passaggio di una persona anche seduta ed accompagnata ed al decoro architettonico nonché di ostacoli all’eventuale passaggio di mezzi di soccorso (mediante apposita c.t.u.) e quindi la ratio decidendi, la relativa correttezza giuridica, l’assoluta esaustività e congruità logico-formale, venga, di fatto, convalidata la delibera dell’assemblea condominiale”.*

# Consiglio di Stato

## 18.10.2017 n. 4824

---

La richiesta di abbattimento delle barriere architettoniche può essere richiesta non solo dai disabili, ma anche da chi ha disagi fisici e/o motori o da chi può ricevere una potenziale visita da questi soggetti.

Interessa anche gli edifici sottoposti a vincolo e l'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato (nella specie, un'anziana condomina di uno stabile soggetto a vincolo di particolare interesse culturale chiedeva alla Sovrintendenza l'autorizzazione per installare nella corte interna un ascensore esterno).

# Cass. 14.02.2012 n. 2156

---

Nel conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione di ascensore si risolverebbe non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, vanno privilegiate le prime, adottando una soluzione conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica e riconoscendo la facoltà, agli stessi, di apportare a proprie spese una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini

# Cass. 25.10.2012 n. 18334

---

La verifica, ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., se l'installazione di un ascensore nell'atrio di uno stabile condominiale rechi pregiudizio, oltre che alla stabilità o la sicurezza del fabbricato, al decoro architettonico dell'edificio, nonché all'uso o godimento delle parti comuni ad opera dei singoli condomini, implica una valutazione anche in ordine alla ricorrenza, o meno, di un deprezzamento dell'intero immobile, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità.

**Nel compiere tale verifica, inoltre, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale**, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999).

# Cass. 29.11.2016 n. 24235

---

In tema di deliberazioni dell'assemblea di condominio, è da considerarsi invalida, in quanto lesiva del diritto dei singoli condòmini sulle parti comuni, la decisione con cui si stabilisce l'installazione di un ascensore che renda più difficoltoso anche ad un solo condomino il godimento del diritto di proprietà

# Cass. 14.09.2017 n. 21339

---

L'installazione di un ascensore costituisce un'innovazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche ex art. 2, commi 1 e 2, l. n.13 del 1989; tuttavia, secondo quanto prescritto dal comma 3 di detta norma, vanno sempre osservati i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.; pertanto, tale installazione è vietata se comporta per il condomino un rilevante pregiudizio dell'originaria possibilità di utilizzazione del pianerottolo

# Cass. n. 24235/2016

---

"anche nell'ipotesi dell'installazione di un ascensore, ancorché volto a favorire le esigenze di condomini portatori di handicap, ove detta innovazione sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative, e ove l'installazione renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", l'innovazione è da ritenersi illegittima

# Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2019, n. 15021

---

'ascensore che non conduce direttamente ai pianerottoli in corrispondenza dei singoli appartamenti e che, per giungere alle unità abitative, renda necessario percorrere un'ulteriore rampa di scala non viola il senso e lo spirito della legge in tema di barriere architettoniche, poiché, pur in presenza di talune difformità rispetto alle prescrizioni tecniche di cui al d.m. n. 236/1989 non pregiudica l'utilizzo dell'ascensore e la sua funzione di agevolare l'accesso alle porzioni esclusive.

QUANDO DEVO  
CONVOCARE  
UN'ASSEMBLEA PER  
DELIBERARE  
UN'INNOVAZIONE  
VIRTUOSA?



Il terzo comma dell'art. 1120 c.c. prevede che "L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni"

COME VANNO  
RIPARTITE LE SPESE  
PER LA  
COSTRUZIONE DI  
UN ASCENSORE  
PRIMA NON  
ESISTENTE?



La risposta l'ha data la Cassazione con l'ordinanza n. 20713 del 4 settembre 2017. Nel testo si precisa infatti che le spese di installazione di un nuovo ascensore in condominio, a differenza di quelle relative alla manutenzione o ricostruzione di un ascensore già esistente, vanno ripartite proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino, ai sensi dell'art. 1123 del codice civile "Ripartizione delle spese", e non dell'art. 1124 "Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori"

Cass. 27.09.2018 n. 23222

Cass. 12.09.2018 n. 22157

---

A differenza dell'installazione ex novo di un ascensore in un edificio in condominio, le spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'articolo 1124 c.c.

Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex articolo 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto e in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.

# Cass. 4.09.2017 n. 20713

---

La installazione ex novo di un ascensore in un edificio condominiale (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'articolo 1124 del Cc, secondo l'articolo 1123 del Cc, ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino) costituisce innovazione che può essere deliberata dalla assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'articolo 1136 del Cc, oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, così divenendo l'impianto di proprietà comune.

Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando la innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune (nella specie: il vano scale) conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (lo stesso articolo 1121 del Cc, al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia deliberato o accettata la innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui all'articolo 1102), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuente nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

(Deriva da quanto precede, pertanto, ha osservato la Suprema corte, che l'ascensore installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo, per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò da luogo nel condominio a una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore).

# MA SI POSSONO TAGLIARE LE SCALE?



**TAR Lazio (Roma) 19.07.2017 n. 8708**

La tutela della sicurezza dell'immobile e dei condomini (norme antisismiche, contro i rischi d'incendio ed infortuni)

prevale sull'interesse legittimo all'abbattimento delle barriere architettoniche delle persone con difficoltà di deambulazione, come previsto tassativamente anche dall'art.

80 d.P.R. n. 380 del 2001

(fattispecie relativa alla installazione di un ascensore)

## MA SI POSSONO TAGLIARE LE SCALE?



### **Cass. civ., sez. II, 5 agosto 2015, n. 16486**

L'impugnazione della delibera di approvazione della costruzione di un ascensore nel vano scale mediante il taglio e la riduzione della scala condominiale deve essere respinta in quanto nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, previsto dall'art. 1120, comma 2, c.c., il concetto della sua inservibilità non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione (che è coesistente al concetto di innovazione), ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della cosa comune secondo la sua naturale fruibilità (Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308); e che, dovendosi verificare ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., l'attitudine dell'installazione di un ascensore a recare pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto anche del principio di solidarietà condominiale,



## MA SI POSSONO TAGLIARE LE SCALE?



Cass. civ., sez. II, 5 agosto 2015, n. 16486

←

per effetto del quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali si deve includere anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte loro, degli edifici interessati (Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 2012, n. 18334), con la precisazione che il diritto delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione dell'edificio da parte dei disabili e quindi le disposizioni di legge devono essere applicate anche nel caso in cui nel fabbricato non vi siano disabili, mentre la loro eventuale presenza rafforza l'obbligo di applicazione della disciplina, senza però costituirne la condizione essenziale.

# Larghezza minima delle scale tagliate

---

Il Comune di Genova (ma anche Roma, Napoli, Bari e Ancona), che ad esempio all'articolo articolo 45 del nuovo regolamento edilizio afferma: «(II) quando tali scale sono l'unico accesso agli altri piani dell'unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere una larghezza della rampa di minimo cm. 80».

Il vero problema, in realtà, consiste nel fatto che non esiste alcun riferimento nazionale sulla larghezza delle scale. Per questo motivo, sin dai tempi della pubblicazione delle legge 13/1989 la giurisprudenza ha valutato caso per caso, sovrapponendosi alle diverse prassi comunali, spesso difformi tra loro e nel tempo nei centri più piccoli.

Viene talora invocato il Dm 236/1989 (larghezza di 120 centimetri) e il Dm 246/1989 (larghezza 105 cm), ma si tratta a ben vedere di un riferimento improprio.

Per questo la soluzione migliore sarebbe introdurre, come in Francia, un riferimento univoco su base nazionale. Il Code de construction et de l'habitation (a grandi linee l'equivalente del Dpr 380/2011) stabilisce «la larghezza minima del camminamento, che deve essere superiore o uguale a 0,90 metri per una circolazione orizzontale e a 0,80 metri, misurata tra i corrimani, per una scala»

# Art. 1102

## Uso della cosa comune

---

I. 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. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.

II. 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.

**IL REGOLAMENTO  
PUO' VIETARE  
L'INSTALLAZIONE  
DELL'ASCENSORE SE  
NON VI E'  
AUTORIZZAZIONE  
DELL'ASSEMBLEA?**



**Cass. 5.12.2018 n. 31462**

L'installazione di un ascensore e la conseguente modifica delle parti comuni non possono essere impediti per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera stessa all'autorizzazione del condominio.

L'ascensore, infatti, rappresenta un'opera volta a superare le barriere architettoniche e il singolo condomino può assumersi interamente il costo della relativa costruzione poiché siano rispettati i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.

**QUINDI UN SOLO  
CONDOMINO  
PUO' INSTALLARE  
L'ASCENSORE?**



**Cass. 4.09.2017 n. 20713**

L'installazione dell'ascensore, trattandosi di bene del quale si può usufruire separatamente, può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto, con i limiti di cui all'art. 1102 c.c., salvo il diritto degli altri partecipanti in qualunque momento di avvantaggiarsi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

## Cass. 9.03.2017 n. 6129

---

L'installazione di un ascensore, allo scopo dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata su parte di aree comuni (nella specie, un'area destinata a giardino), deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. (Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 14096 del 03/08/2012).

## E' POSSIBILE DEROGRARE ALLA NORMATIVA SULLE DISTANZE?



### **Cassazione civile sez. II, 26/11/2019, n.30838**

Il principio di solidarietà condominiale impone di facilitare l'eliminazione delle barriere architettoniche. Ne consegue che il condomino può installare l'ascensore esterno al fabbricato anche se riduce la veduta di alcuni e non rispetta le distanze dalle proprietà contigue. Nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze. Pertanto, ove il giudice verifica il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata.

---

Grazie per la  
vostra  
attenzione!



*Scansionami*

Le slide sono disponibili sul  
sito [www.studiolegaleisg.it](http://www.studiolegaleisg.it)

