



ANACI  
sede provinciale di  
VARESE

# UltraMegaFocus

## Master in tema di **PARTI COMUNI** (ed. 2020)

### Scheda tematica

# ASCENSORI

Avv. Fausto Moscatelli – Avv. Pietro Maria Di Giovanni

#### **art. 1117. Parti comuni dell'edificio**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

(...)

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli **ascensori**, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

#### **Art. 1124 c.c.**

Vecchio Testo	Nuovo Testo
<p><b>Manutenzione e ricostruzione delle scale</b> [I]. Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.</p>	<p><b>Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori</b> [I]. <b>Le scale e gli ascensori</b> sono mantenuti e sostituiti dai proprietari <b>delle unità immobiliari a cui servono</b>. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.</p>

[I]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune

[II]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

## art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese

[I]. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

[II]. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

[III]. Qualora un edificio abbia **più scale**, cortili, lastrici solari, **opere** o **impianti** destinati a servire **una parte dell'intero fabbricato**, le **spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità**.

## Impostazione generale

**Ascensore installato nel momento della costruzione dell'edificio o comunque anteriormente alla prima vendita:** è oggetto di presunzione di proprietà comune a tutti i condomini, come chiaramente riferisce l'art. 1117 c.c. sopra riportato. Se vi siano più ascensori, ognuno di essi può considerarsi comune a quella parte di essi che ne siano serviti (come previsto dall'art. 1123, comma 3, c.c.). La ripartizione delle spese di manutenzione relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 c.c.

**Ascensore installato successivamente alla costituzione del condominio e voluto da tutti.** nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune - secondo la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., n. 3, in mancanza di titolo contrario - fra tutti i condomini **in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 c.c.)** e la ripartizione delle spese di manutenzione relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 c.c.<sup>1</sup>

**Ascensore installato successivamente alla costituzione del condominio e voluto da alcuni.** La installazione è regolata dalla disciplina delle innovazioni e precisamente dagli artt. 1120 e 1121 c.c. Chi lo vuole lo paga e lo installa. Gli altri potranno in qualunque tempo cambiare idea e così partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di installazione aggiornate al valore attuale e di manutenzione dell'opera. Così potranno fare anche i loro eredi o aventi causa (ovvero tutti coloro i quali subentrino loro nella proprietà delle unità immobiliari). 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 dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente dall'art. 1123 c.c., comma 3, comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121 c.c., comma 3, fa, infatti, salva agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale (Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 08-06-2020, n. 10850).

A differenza dell'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno

<sup>1</sup>Cass. civ. Sez. II, 17/02/2005, n. 3264

suddivise secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c.<sup>2</sup>

## In particolare: l'installazione successiva

**Presupposti e limiti per l'installazione dell'ascensore successivamente alla costituzione del condominio.** L'iniziativa per l'installazione di un ascensore all'interno di un condominio che ne é privo può essere presa dall'assemblea, con deliberazione conforme al dettato dell'art. 1120 comma II n. 2 c.c., ovvero da un singolo condomino che abbia necessità di installare l'ascensore per abbattere le barriere architettoniche a causa della disabilità propria o di suoi familiari conviventi.

Il condòmino potrà chiedere di porre all'ordine del giorno dell'assemblea la decisione relativa all'installazione dell'impianto di ascensore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione dell'intervento proposto in conformità alla previsione dell'art. 1120 comma III c.c.

Laddove l'assemblea non assuma alcuna deliberazione ovvero rifiuti di deliberare l'installazione dell'ascensore, il condòmino potrà procedere all'installazione in proprio dell'impianto, con i limiti di cui all'art. 1102 c.c.

Il diritto del condòmino ad installare l'ascensore é al centro di un vivace dibattito giurisprudenziale che si sviluppato lungo due direttrici fondamentali: la prima é quella relativa ai presupposti soggettivi in capo al condomino che vuole realizzare l'impianto; la seconda é quella relativa alla individuazione della misura del "sacrificio" della cosa comune comunque necessario per l'installazione dell'impianto.

Per quel che riguarda i presupposti soggettivi va evidenziato che la giurisprudenza ha dilatato l'originaria previsione normativa dell'art. 2 comma II della legge 13/1989 che consentiva al solo condomino portatore di handicap l'installazione in proprio dell'impianto a fronte della delibera negativa dell'assemblea condominiale: pertanto oggi non è richiesto che i portatori di handicap risiedano direttamente nell'immobile nel quale avviene l'installazione<sup>3</sup> e la giurisprudenza di merito ha, anche, ritenuto che la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche debba trovare applicazione anche in favore di soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età<sup>4</sup>.

Per quel che riguarda, invece, **i limiti consentiti al godimento della cosa comune** che derivano dalla installazione dell'impianto di ascensore da parte del singolo, la giurisprudenza ha vissuto fasi alterne:

**i.** dopo aver richiamato la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità 13 dicembre 2006, ratificata con l. 3 marzo 2009 n. 18, la giurisprudenza di legittimità ha dato una lettura costituzionalmente orientata delle norme in materia di innovazione, ritenendo che l'unico limite all'installazione dell'impianto di ascensore da parte del singolo - anche in assenza di disabili nell'edificio, - fosse costituito dall'inservibilità della cosa comune al godimento e uso anche di un solo condomino, inteso come concreta inutilizzabilità della cosa secondo la sua naturale fruibilità e non dal mero disagio degli altri condomini, ferma restando la salvaguardia del decoro architettonico e la sicurezza da valutare, però, nella loro essenzialità ed incidenza negativa non minimale<sup>5</sup>.

Tale lettura é stata suggerita anche dalla "codificazione" del principio di solidarietà condominiale secondo

2 Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 12/09/2018, n. 22157

3 Cass. Civ. sez. II, 25 ottobre 2012 n. 18334; Trib. Milano 19.09.1991.

4 Trib. Napoli 14 marzo 1994 n. 2606

5 Cass. Civ., sez. II 25 ottobre 2012 n. 18334

il quale, tenuto conto della struttura dell'edificio condominiale e della particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari, deve valutarsi se la rigorosa osservanza delle norme relative ai rapporti di vicinato, non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sè il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali<sup>6</sup>.

**ii.** a distanza di alcuni anni, la giurisprudenza ha modificato il proprio orientamento e ha ritenuto che la compromissione della proprietà individuale determina l'illegittimità dell'intervento sulla cosa comune anche se motivato sulla scorta della necessità di abbattere le barriere architettoniche<sup>7</sup>.

Quello che sembrava essere un vero e proprio "giro di vite" alla possibilità del singolo condomino di installare in proprio l'impianto di ascensore veniva confermato da ulteriori pronunce secondo le quali è stata considerata abusiva la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un "volume tecnico" dell'edificio condominiale, mediante il collocamento di attrezzature ed impianti fissi funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale<sup>8</sup> ovvero nell'occupazione del pianerottolo comune che comporta un rilevante pregiudizio della originaria sua utilizzazione<sup>9</sup> ed infine nel pregiudizio arrecato al decoro architettonico o all'aspetto estetico dell'edificio, oltre che alla diminuzione di luce e aria per i singoli appartamenti<sup>10</sup>.

La ristabilita centralità dei diritti della collettività rispetto al diritto del condomino all'abbattimento delle barriere architettoniche ha interessato anche la giurisprudenza amministrativa che ha ritenuto che 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<sup>11</sup>.

**iii.** recentemente la giurisprudenza ha nuovamente cambiato orientamento affermando che la normativa dettata per l'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico, volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici: pertanto, anche in applicazione del principio di solidarietà condominiale, è stato ritenuto legittimo l'intervento innovativo che, sebbene avesse recato pregiudizio alla cosa comune, era comunque idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione<sup>12</sup>.

L'intervento non potrà essere impedito neppure da una disposizione del regolamento condominiale che subordini la sua realizzazione ad una necessaria delibera assembleare<sup>13</sup> né sarà necessario il rispetto della normativa in tema di distanze in quanto l'impianto di ascensore deve considerarsi indispensabile ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa 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<sup>14</sup>.

Anche la giurisprudenza amministrativa ha mutato il proprio orientamento richiamando il principio di solidarietà condominiale e riconoscendo che le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche sono di fondamentale importanza per la vivibilità dell'appartamento<sup>15</sup>.

---

6 Cass. Civ., sez. II 21 maggio 2010 n. 12520

7 Cass. Civ., sez. II 29 novembre 2016 n. 24235

8 Cass. Civ., sez. II, ordinanza 23 giugno 2017 n. 15705

9 Cass. Civ. sez. II, 14 settembre 2017 n. 21339

10 Cass. Civ., sez. II, 23 ottobre 2017 n. 24972

11 TAR Lazio, sez. II, 19 luglio 2017 n. 8708

12 Cass. Civ., sez. II, 12 aprile 2018 n. 9101

13 Cass. Civ., sez. II, 5 dicembre 2018 n. 31462

14 Cass. Civ., sez. II, 16 maggio 2019 n. 13217 – Cass. Civ., sez. II, 26 novembre 2019 n. 30838

15 Consiglio di Stato, sez. VI, 9 marzo 2020 n. 1682