



ANACI SEDE PROVINCIALE VARESE

# BARRIERE ARCHITETTONICHE ED ASCENSORI

INSTALLAZIONE ASCENSORI E SERVO  
SCALA IN EDIFICI CONDOMINIALI CHE  
NE SONO PRIVI



AVV. PIETRO MARIA DI GIOVANNI  
26 SETTEMBRE 2019



DELIBERAZIONE  
ASSEMBLEARE

LIMITI E DIVIETI

INIZIATIVA DEL  
SINGOLO

RAPPORTI CON IL  
REGOLAMENTO DI  
CONDOMINIO

# ART. 78 DPR 6.06.2001 N. 380

(art. 2 comma 2 legge 9 gennaio 1989 n. 13)

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le **innovazioni** da attuare negli edifici privati **dirette ad eliminare le barriere architettoniche** di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 (1), nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, **sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.**

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

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



## ART. 1120 CODICE CIVILE

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.

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. ....

2. **le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, .....**

3. ....



## ART. 1120 CODICE CIVILE

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.

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.



# ART. 1136 CODICE CIVILE

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

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

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

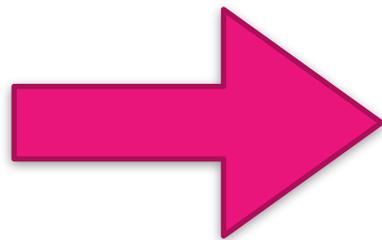
Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 11177 quater, 1120 secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

**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.**

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.



INNOVAZIONE



1136 commi II e  
IV

deliberazione  
condominiale

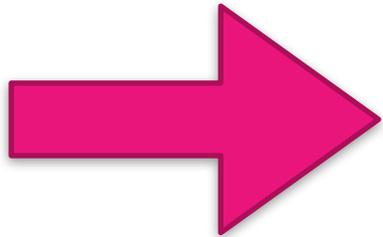


# INNOVAZIONI

Nel silenzio del legislatore è stata la giurisprudenza a definire le **innovazioni** come *"le modifiche materiali o funzionali dirette al miglioramento, uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni"*

(Cass. n. 12654/2006).

INNOVAZIONE



1136 commi II e  
IV

deliberazione  
condominiale

Le spese per la installazione ex novo di un ascensore in un edificio condominiale che ne é privo vanno ripartite non ai sensi dell'articolo 1124 c.c., ma secondo l'articolo 1123 del c.c. ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino

(Cass. n. 12654/2006 - Cass. 4.09.2017 n. 20713).

## ***LECITE***

*quando l'intenzione della maggioranza é quella di migliorare il godimento delle comuni*

## **INNOVAZIONI**

## ***VIETATE***

*quando consistono in una modificazione materiale che alteri l'entità sostanziale o muti la destinazione originaria della cosa comune*

## ART. 1120 CODICE CIVILE

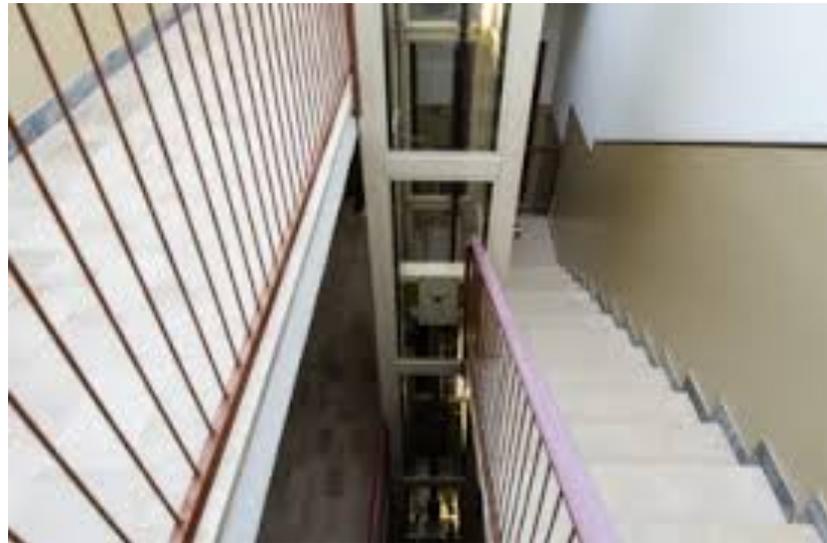
L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.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

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.



# INNOVAZIONI VIETATE

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.



# GIURISPRUDENZA



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. 25.10.2012 n. 18334**



# GIURISPRUDENZA



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. 14.02.2012 n. 2156



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



Realizzato un vano ascensore su una parte del cortile condominiale, il condomino che voglia contestare detta opera deve provare l'assenza di autorizzazione di parte dei condomini ad occupare una zona del cortile comune e il pregiudizio che da tale uso più intenso del bene comune gli sia derivato in termini di compromissione del suo pari uso dell'area comune. All'interesse del condomino all'uso del cortile si contrappone l'esigenza di superamento delle barriere architettoniche per una parte di condomini, con prevalenza dei secondi in applicazione del principio della solidarietà condominiale, in quanto nel concreto la limitazione della proprietà degli altri condomini non risulta incompatibile con la realizzazione dell'opera, non essendovi un'alterazione della destinazione della cosa comune o l'ostacolo agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto. Invero, **l'area occupata dal vano ascensore era molto ridotta rispetto alla residua zona libera del medesimo cortile, comodamente fruibile dai condomini nella sua restante maggior estensione.**

Corte Appello Napoli 26.03.2019 n. 1700



## GIURISPRUDENZA



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. 29.11.2016 n. 24235



# GIURISPRUDENZA



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. 14.09.2017 n. 21339



# GIURISPRUDENZA



In tema di condominio negli edifici **è affetta da nullità**, come tale rilevabile in ogni tempo, la delibera dell'assemblea condominiale con la quale è stata decisa l'installazione di un ascensore, se l'impianto limita l'utilizzazione del cespite anche di un solo condomino, indipendentemente dalla destinazione eventualmente illegittima di quell'immobile (nella specie, l'installazione di un ascensore toglieva spazio all'ingresso del terraneo di proprietà del condomino che aveva impugnato al delibera).

Cass. 27.03.2015 n. 6295



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



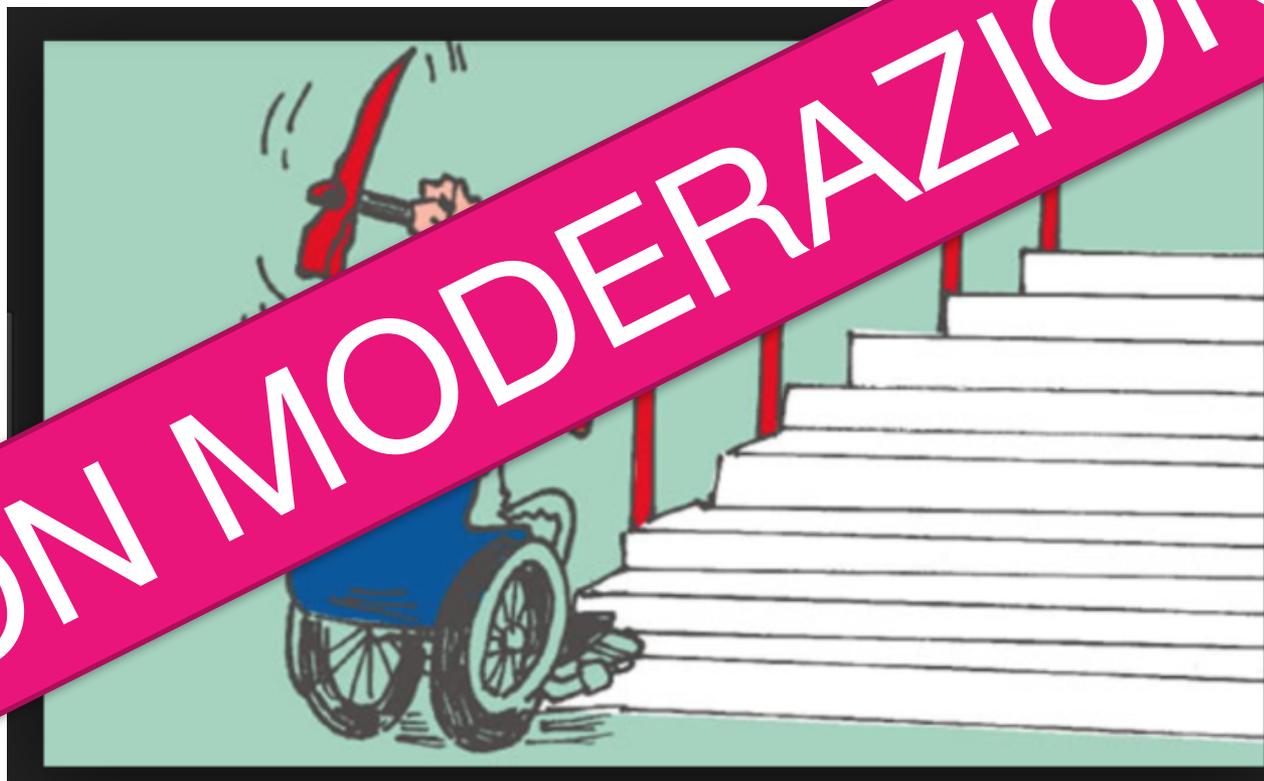
L'installazione di un ascensore **con sacrificio dei diritti individuali anche di un solo condomino costituisce innovazione vietata** e **la relativa delibera è affetta da nullità**; pertanto, l'impugnazione della stessa non è neppure soggetta al termine di decadenza e non ha rilievo che lo stesso condomino interessato abbia espresso voto favorevole

Tribunale Milano 21.06.2019 n. 6073



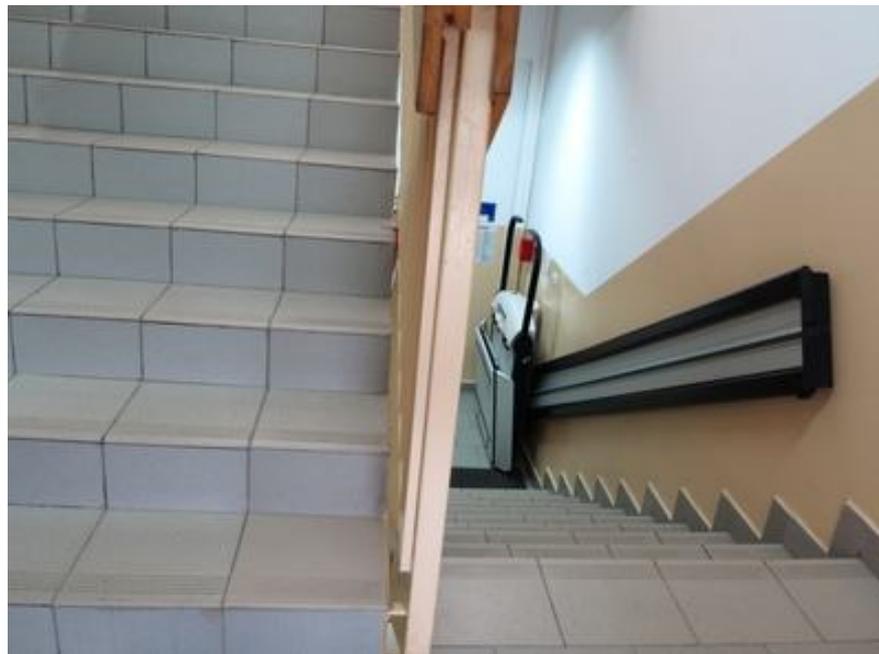
ASCENSORE SI, MA  
ATTENZIONE ALLE SCALE

CON MODERAZIONE !!!



# INNOVAZIONI VIETATE

**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.**



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



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)

TAR Lazio (Roma) 19.07.2017 n. 8708



# INNOVAZIONI VIETATE

**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.



# GIURISPRUDENZA



La tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono. Pertanto, **il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, 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.** In tale ottica va verificato il pregiudizio al decoro architettonico di un ascensore collocato nell'atrio dell'edificio, e non all'esterno di esso, ed il pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni

Cass. 25.10.2012 n. 18334



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



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

## art. 2 comma 2 legge 9 gennaio 1989 n. 13

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

**Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile**

INIZIATIVA DEL  
SINGOLO CONDOMINO





# GIURISPRUDENZA



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.

Cass. 5.12.2018 n. 31462



# GIURISPRUDENZA



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. 4.09.2017 n. 20713



# GIURISPRUDENZA



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..

Cass. 9.03.2017 n. 6129



# GIURISPRUDENZA



In tema di condominio negli edifici, **l'installazione di un servoscala nel vano scala condominiale da parte di un condomino, a sue spese e con l'assenso dei condomini, non è soggetta alla disciplina dell'art. 1120 c.c.**, che si riferisce alle innovazioni comportanti oneri di spesa per tutti i condomini, ma a quella dell'art. 1102 c.c., in quanto dalla facoltà, ivi prevista, per ciascun partecipante, di servirsi della cosa comune a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, deriva la possibilità di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, senza che rilevi la previsione dell'art. 2 l. 9 gennaio 1989 n. 13 che, nel consentire ai portatori di handicap di installare un servoscala a proprie spese in difetto di delibera condominiale trascorsi tre mesi dalla loro richiesta, implicitamente si riferisce alla deliberazione di cui all'art. 1120 c.c., trattandosi di situazione legittimante l'installazione che non assorbe, ma concorre, con quella di cui all'art. 1102 c.c., in quanto si riferisce ai portatori di handicap, ancorché non condomini, e non a qualunque condomino

Cass. 21.12.2010 n. 25872

# GIURISPRUDENZA **MERITO**



In tema di condominio, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, 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 cod. civ., **senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute**

Tribunale Bologna 28.11.2017 n. 21054



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



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).

Cons. Stato 18.10.2017 n. 4824



# GIURISPRUDENZA **MERITO**



Con riferimento all'esecuzione di opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche, **anche quando il singolo condomino intende procedere in via autonoma all'installazione dell'ascensore**, il giudice è chiamato a verificare che la scelta non si traduca in una lesione della effettiva possibilità di utilizzo del bene comune o individuale, dovendo peraltro intendersi tale lesione integrata anche nel semplice caso in cui vi siano significative compromissioni estetiche o funzionali del bene

Tribunale Massa 6.06.2018



# GIURISPRUDENZA



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).

Cass. 4.09.2017 n. 20713

# GIURISPRUDENZA



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.

**Thank you**



[www.avvocatidigiovanni.it](http://www.avvocatidigiovanni.it)

