

Negli anni la giurisprudenza ha garantito sempre maggiore tutela giuridica per gli impianti

Casa, l'ascensore ha la priorità

Via libera anche se viene inibito l'uso di parti condominiali

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Via libera all'ascensore anche se viene parzialmente inibito l'utilizzo delle aree condominiali. Nel corso degli anni la giurisprudenza ha garantito una sempre maggiore copertura giuridica alla realizzazione degli impianti destinati a consentire un più comodo accesso alle unità immobiliari, consentendo anche ai singoli condomini di procedere in tal senso a proprie spese e senza necessità di autorizzazione assembleare, a prescindere dall'attualità di una condizione di handicap (che, come è noto, consente l'applicazione di maggioranze agevolate per gli interventi realizzati dal condominio e, quindi, a spese di tutti).

In questi casi gli interessi da tutelare sono soltanto quelli della stabilità e della sicurezza dell'edificio, poiché l'alterazione del decoro architettonico e dell'inservibilità all'uso delle parti comuni paiono recessivi ri-

spetto all'esigenza di garantire il rispetto del benessere abitativo e di piena utilizzazione della propria abitazione, giusta la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di carattere imperativo e inderogabile, da considerarsi come una diretta attuazione dell'art. 32 Cost. (che tutela il diritto alla salute).

Il quorum assembleare agevolato. La Suprema corte (si veda, più di recente, Cass. civ., 3 ottobre 2025, n. 26702)

ha chiarito che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza materiale della cosa comune e determinano l'insorgenza in capo a tutti condomini dell'obbligo di sostenerne le spese (art. 1123, comma 1, c.c.). Le seconde si inquadrano

invece nelle facoltà individuali riconosciute al singolo condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa. Per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quel-

lo del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte.

Se i condomini decidono di realizzare un impianto condominiale nell'edificio che ne sia privo sono comunque previste delle maggioranze assembleari agevolate.

Infatti, pur trattandosi di una innovazione, è sufficiente il quorum di cui al secondo comma dell'art. 1120 c.c., ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. In questo caso, come si diceva, l'impianto è comune a tutti i condomini, chiamati quindi a sostenerne pro quota le spese di realizzazione e gestione. Per la loro realizzazione, come anticipato, resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'art. 1120 c.c. (e dunque non anche i divieti ulteriormente ivi contemplati dell'alterazione del decoro architettonico).

L'ascensore in condominio

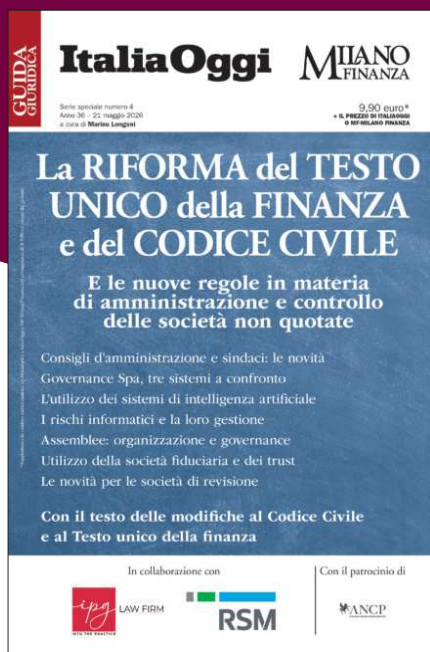
Intervento deliberato dall'assemblea:

- carattere innovativo dell'intervento (art. 1120 c.c.)
- tutela della stabilità e della sicurezza dell'edificio
- quorum agevolato
- spese a carico di tutti i condomini

Intervento deciso dal singolo condomino:

- modifica ex art. 1102 c.c.
- tutela della stabilità e della sicurezza dell'edificio
- non necessita di autorizzazione assembleare
- costi a carico del singolo

RIFORMA DEL TUF E DEL CC



E le nuove regole in materia di amministrazione e controllo delle società non quotate

- Consigli d'amministrazione e sindaci: le novità
- Governance Spa, tre sistemi a confronto
- L'utilizzo dei sistemi di intelligenza artificiale
- I rischi informatici e la loro gestione
- Assemblee: organizzazione e governance
- Utilizzo della società fiduciaria e dei trust
- Le novità per le società di revisione

CON IL TESTO DELLE MODIFICHE AL CODICE CIVILE E AL TESTO UNICO DELLA FINANZA

**IN EDICOLA
CON**



A € 9,90

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA



Possibile agire a proprie spese

co e dell'inservibilità all'uso o al godimento pure di un solo condomino).

L'art. 1102 c.c. Tuttavia, se non è possibile raggiungere detta maggioranza e quindi provvedere alla realizzazione di un impianto comune, ciascun condomino può costruirlo a proprie spese per raggiungere la propria unità immobiliare, anche servendosi delle parti comuni. Chiave di volta per tale soluzione è rappresentata dal disposto dell'art. 1102 c.c., il quale prevede che 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.

Da questo punto di vista, il fatto che nell'edificio condominiale non risiedano persone disabili è del tutto irrilevante, atteso che per pacifica giurisprudenza la presenza di tali soggetti nel condominio non è necessaria ai fini della possibilità di installare l'impianto, poiché deve essere garantita l'accessibilità dell'edificio e degli appartamenti, al fine di soddisfare una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e che consenta

quindi anche ai proprietari di poter rimanere nella medesima casa anche in età avanzata.

Il concetto di disabilità va inoltre interpretato in senso ampio, anche alla luce della nuova dimensione che ha assunto il diritto costituzionale alla salute, non più intesa come semplice assenza di malattia, ma come stato di completo benessere fisico e psichico (cfr. Cass. civ., n. 21748/2007), sì da doversi ritenere che la normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche sia applicabile anche alle persone che, in condizioni di età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie.

In questo caso non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che quest'ultima sia imposta da un regolamento di natura contrattuale. All'eventuale autorizzazione ad apportare tali modifiche non di meno concessa dall'assemblea, può attribuirsi altrimenti il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla concreta utilizzazione del be-

ne comune che voglia farne il singolo partecipante (cfr. Cass. civ., n. 36389/2022 e n. 1337/2023). È pertanto utile precisare che deve ritenersi sbagliata l'affermazione, talvolta espressa dalla giurisprudenza amministrativa e che più spesso si rinviene nelle prassi seguite dagli enti locali, secondo cui l'ordinamento richiede sempre, ai fini dell'installazione di un ascensore, la deliberazione del condominio, anche nel caso in cui questo sia finalizzato a eliminare le barriere architettoniche per le persone con disabilità (o altri soggetti fragili) e realizzato a proprie spese. Per le modificazioni apportate a sue spese dal singolo condomino valgono le medesime restrizioni nell'uso delle parti comuni imposte all'assemblea, ovvero il pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato (come evidenziato, ad esempio, in Cass. civ., n. 25790/2020).

Il sacrificio delle parti comuni. Una recente decisione del tribunale di Torino (sentenza n. 4500 del 23 luglio 2026) offre lo spunto per misurare fino a quale punto ci si possa spingere nel sacrificio delle parti comuni (e del relativo interesse degli al-

tri condomini) per garantire la realizzazione dell'impianto di ascensore voluto da uno o più comproprietari per raggiungere le proprie abitazioni.

Nella specie l'impianto doveva essere collocato nel cortile condominiale e avrebbe comportato l'eliminazione di una parte dell'area adibita a parcheggio delle autovetture.

Il giudice piemontese, alla luce dei principi sopra richiamati e previo espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, ha ritenuto che la riduzione di due posti auto rispetto agli attuali 10 costituisse un sacrificio del tutto contenuto e ragionevolmente esigibile da parte della collettività condominiale, soprattutto ove posto a confronto con il rilevante beneficio derivante dalla realizzazione degli impianti ascensore a servizio delle scale nelle quali erano poste le unità immobiliari dei condomini promotori dell'intervento.

Ciò anche in considerazione del fatto che nel caso di specie la facoltà di parcheggio non era disciplinata, i posti auto non erano delimitati e il regolamento condominiale non attribuiva ai condomini alcuno diritto in tal

sensu, limitandosi a consentire ai medesimi la facoltà di parcheggiare in cortile.

A tal proposito il tribunale di Torino ha anche evidenziato che eventuali divieti del regolamento ulteriori rispetto ai generali limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. vanno considerati recessivi rispetto all'ipotesi di realizzazione di opere siffatte, che devono ritenersi indispensabili ai fini di una effettiva abitabilità dell'immobile. Occorre inoltre tener conto di quel principio di solidarietà condominiale affermato dalla giurisprudenza di legittimità e per il quale le norme relative ai rapporti di vicinato trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e facoltà dei singoli proprietari, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, e ciò a maggior ragione laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone disabili o comunque anziane.

© Riproduzione riservata

ItaliaOggi

PROMO ESTATE

L'informazione professionale che ti segue anche d'estate.



**INQUADRA IL QR CODE
E SCOPRI DI PIÙ**

