**SULL’INSTALLAZIONE EX NOVO DELL’IMPIANTO DI ASCENSORE**

*SOMMARIO*

[*1. PREMESSA*](#_Toc438232844)

[*2. LA RICHIESTA ALL’ASSEMBLEA*](#_Toc438232845)

[*3. IL DIVIETO DI NON RENDERE LE PARTI COMUNI INSERVIBILI ANCHE A UN SOLO CONDOMINO*](#_Toc438232846)

[*4. IL DIVIETO DI LEDERE I DIRITTI SOGGETTIVI*](#_Toc438232847)

[*5. LE DISTANZE*](#_Toc438232848)

[*6. SULLA NECESSITA’ DELLA PRESENZA DI UN PORTATORE DI HANDICAP*](#_Toc438232849)

[*7. LE MAGGIORANZE*](#_Toc438232850)

[*8. LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA*](#_Toc438232851)

[*9. LA POSSIBILTA’ DI NON PARTECIPARE SUBITO ALL’INNOVAZIONE*](#_Toc438232852)

[*10. LA PARTECIPAZIONE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO*](#_Toc438232853)

[*11. L’INSTALLAZIONE EX ART. 1102 C.C.*](#_Toc438232854)

[*12. I LIMITI*](#_Toc438232855)

[*13. L’INSTALLAZIONE DELL’ASCENSORE NEL VANO SCALE*](#_Toc438232856)

[*14. L’INSTALLAZIONE DELL’ACENSORE ESTERNO*](#_Toc438232857)

[*15. LA COMUNIONE DELL’IMPIANTO DI ASCENSORE*](#_Toc438232858)

[*16. SULLA NECESSITA’ DELL’APPROVAZIONE DA PARTE DELL’ASSEMBLEA*](#_Toc438232859)

[*17. LA DELIBERA CHE NEGA L’INSTALLAZIONE*](#_Toc438232860)

1. PREMESSA

L’installazione di un ascensore in un edificio in condominio è vista con grande favore dal legislatore.

“*L'esistenza dell'ascensore può senz'altro definirsi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento ed è perciò assimilabile, quanto ai principi volti a garantirne l’installazione, agli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari.*” Cass. n. 10852/2014).

In particolare il primo comma dell’art. 2 della legge n. 13/89 (intitolata “*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*”), nella sua attuale versione, così come modificata dalla [L. 11 dicembre 2012, n. 220](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000778100',key:'61LX0000778100',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d)) (c.d. “*riforma del condominio*”), prevede che “*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*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000102301ART27',key:'61LX0000102301ART27',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d))*, della*[*legge 30 marzo 1971, n. 118*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000102301',key:'61LX0000102301',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d))*, ed all'articolo*[*1, primo comma*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000102292ART2',key:'61LX0000102292ART2',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d))*, del*[*decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000102292',key:'61LX0000102292',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'normativa',kind:''%7d))*, 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 dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile*”.

Al terzo comma dello stesso articolo si precisa che “*Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.*”.

D’altro canto il nuovo art. 1120 del codice civile (intitolato “*Innovazioni”)*, in vigore dal 18/6/2013, recita che “*I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136*” – n.d.r.: sia in prima che in seconda convocazione – “*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…*” (secondo comma)

Il terzo comma dello stesso articolo precisa 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.*”.

Il quarto comma aggiunge che “*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.*”.

L’art. 1121 del codice civile (intitolato “*Innovazioni gravose o voluttuarie*” stabilisce che “*Qualora l’innovazione 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”* – n.d.r.: è tipico il caso dell’impianto di ascensore - *“i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.*” (primocomma)

Il terzo comma conclude che “*Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell’innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell’opera.*” (n.d.r.. di manutenzione straordinaria).

Infine, L’art. 1102 del codice civile (intitolato “*Uso della cosa comune*”) dispone 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. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*”

Oltre alla suddetta normativa, sulla questione esiste poi copiosa e consolidata giurisprudenza.

\*\*\*\*\*

Elenco qui di seguito le regole principali per addivenire all’installazione dell’ascensore nell’edificio che non ne sia fornito sin dall’origine, ricavate dalla sopra citata normativa e dalla giurisprudenza in materia.

1. LA RICHIESTA ALL’ASSEMBLEA

Colui che è interessato all’adozione dell’impianto di ascensore deve prima di tutto chiedere all’amministratore di convocare un’assemblea che deliberi in merito alla sua realizzazione.

A mio parere, anche se la questione, nei precisi termini, non è mai stata sottoposta all’esame dei giudici, quello di sottoporre preventivamente l’installazione dell’ascensore al voto dell’assemblea - anziché, come si dirà sub X, procedere direttamente all’installazione ex art. 1102 c.c. – integra un vero e proprio obbligo.

Poiché, come si dirà sub IX, si tratta di un’innovazione alla quale ciascun condomino ha il diritto soggettivo di partecipare in qualsiasi momento, se uno solo di essi (o un gruppo di essi) potesse procedere direttamente all’installazione, senza passare tramite l’assemblea, priverebbe gli altri, potenzialmente consenzienti all’ascensore, della possibilità di sceglierne il tipo, le caratteristiche, la sua collocazione, la spesa, le modalità di pagamento, etc..

Solo nel caso in cui nella riunione assembleare non si dovesse raggiungere la maggioranza prevista dalla legge, ciascun condomino potrà allora procedere direttamente all’installazione, in forza del proprio diritto, anch’esso soggettivo, che gli deriva dall’art. 1102 c.c., senza la necessità di dover passare attraverso una nuova votazione assembleare che tale diritto, che già esiste, gli riconosca.

La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione dell’intervento proposto. (art. 1120, terzo comma, c.c.).

In altri termini il richiedente deve fornire all’amministratore il progetto dell’impianto di ascensore, dal quale si possa comprendere in modo semplice ed immediato cosa si intende costruire e in che modo.

1. IL DIVIETO DI NON RENDERE LE PARTI COMUNI INSERVIBILI ANCHE A UN SOLO CONDOMINO

L’installazione dell’ascensore non può compromettere la stabilità o la sicurezza dell’edificio, alterarne il decoro architettonico (circostanze, tutte, il cui avveramento, astrattamente possibile, è sempre stato escluso dalla giurisprudenza, che ha esaminato i più svariati tipi di ascensore, sia interni che esterni) o rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. (art. 1120, quarto comma, c.c.).

Riguardo quest’ultimo punto la giurisprudenza si è espressa più volte, anche recentissimamente, ritenendo che: “*In sede di verifica, ex*[*art. 1120 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003182',key:'05AC00003182',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'home',kind:''%7d))*, secondo comma*” – n.d.r.: ora quarto – “*circa l'attitudine dell'opera d’installazione di un ascensore a recare pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, 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*” (Cass. n. 16486/2015 e Cass. n. 18334/2012).

Viene quindi ritenuta meritevole di massimo interesse l’installazione dell’ascensore, anche a prescindere dal fatto che nell’immobile abitino delle persone disabili.

A maggior ragione, se nell’edificio abitano delle persone disabili - inteso questo aggettivo nel suo senso più lato, fino a ricomprendere in tale categoria, genericamente, coloro che hanno qualche difficoltà di deambulazione o altre malattie che compromettono l’agevole accesso ai piani superiori - la Suprema Corte ha ritenuto che “*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, va dato privilegio alle prime, in conformità ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32 Cost.) e della funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.).* (Cass. n. 2156/2012)

Ed ancora:  “*Qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c.*”– n.d.r.: ora “quarto” – *“perché, 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.*”(Cass. n. 2696/1975).

Infine: “*Dall'espletata c.t.u. è risultato che la larghezza della scala che rimane a disposizione per il transito è pari a 0,72 m., e consente il passaggio di una persona, non rendendo inutilizzabili le scale…omissis… In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato*[*dall'art. 1120 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003182',key:'05AC00003182',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, comma 2, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coessenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità.*” (Cass. n. 16486/2015).

1. IL DIVIETO DI LEDERE I DIRITTI SOGGETTIVI

L’installazione non può ledere i diritti soggettivi di ciascun condomino.

In particolare non potranno essere invase e/o compromesse le proprietà private.

“*La delibera adottata dall’assemblea condominiale relativamente all’installazione di un ascensore è nulla quando, sebbene assunta nel rispetto delle maggioranze previste dall’art. 2 della legge n. 13/1989 (recante norme per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva*”. (App. Genova 27/12/1997).

“*L'installazione dell'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 vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13.* (Trib. Napoli n. 13008/1991).

1. LE DISTANZE

Per quanto riguarda la normativa in materia di distanze la Suprema Corte ha deciso che “*non vi è dunque ragione per escludere, in via di principio, come ha fatto la Corte d'appello, l'operatività, anche riguardo all'ascensore, del principio secondo cui negli edifici condominiali l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate* [*dall'art. 1102 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003202',key:'05AC00003202',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze, onde evitare la violazione del diritto degli altri condomini sulle porzioni immobiliari 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 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 (Cass. n. 7752 del 1995; Cass. n. 6885 del 1991; Cass. n. 11695 del 1990).*

“*Appare quindi evidente il denunciato vizio di motivazione in ordine alla affermazione della non riconducibilità dell'ascensore agli impianti indispensabili per l'effettiva abitabilità di un appartamento.*” (Cass. n. 14096/2012).

“*Nè può ritenersi che la disciplina di cui*[*all'art. 907 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003418',key:'05AC00003418',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*potesse operare per effetto del richiamo ad essa contenuto nella*[*L. n. 13 del 1989,*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000104941',key:'61LX0000104941',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*art.*[*3, comma 2*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000104941ART3',key:'61LX0000104941ART3',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*. In proposito, deve rilevarsi che l'art. 3 citato dispone, al comma 1, che le opere di cui all'art. 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati e, al comma 2, che è fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli*[*artt. 873 e 907 c.c.*](javascript:kernel.go('show_list',%7bmask:'main',keys:'05AC00000003+05AC00003418',stack_pos:0,tipo:'leggi',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*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. Nel suo complesso, tale disposizione non può ritenersi applicabile all'ipotesi in cui venga in rilievo, non un fabbricato distinto da quello comune, ma una unità immobiliare ubicata nell'edificio comune. In sostanza, il richiamo contenuto nell'art. 3, comma 2, ai "fabbricati alieni" impone di escludere che la disposizione stessa possa trovare applicazione in ambito condominiale. Difetta, dunque, nel caso di specie, il presupposto di fatto per l'operatività della richiamata disposizione di cui*[*all'art. 907 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003418',key:'05AC00003418',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, e cioè l'altruità del fabbricato dal quale si esercita la veduta che si intende tutelare.*” (Cass. n. 14096/2012).

Il Tribunale di Genova (sentenza del 13/11/1997), scendendo nel dettaglio, ha precisato che “*Il*[*comma 2 dell'art. 3 L. n. 13 del 1989*](http://www.centrostudianaci.it/Barriere-architettoniche/l-09011989-n-13-abbattimento-barriere-architettoniche.html)*è da interpretarsi nel senso che la distanza minima da mantenersi nella realizzazione delle opere di cui all'*[*art. 2*](http://www.centrostudianaci.it/Barriere-architettoniche/l-09011989-n-13-abbattimento-barriere-architettoniche.html)*della predetta legge rispetto ai fabbricati vicini, in assenza di spazi o aree di proprietà o uso comune, è di 3 metri in quanto il richiamo all'*[*art. 873 c.c.*](http://www.centrostudianaci.it/TITOLO-II-Della-proprieta-artt-832-951/capo-ii-della-proprieta-fondiaria-artt-840-921/Delle-distanze-nelle-costruzioni-piantagioni-e-scavi-e-dei-muri-fossi-e-siepi-interposti-tra-i-fondi.html)*è da intendersi alla sua sola prima parte, con esclusione perciò delle previsioni dei regolamenti locali.*

1. SULLA NECESSITA’ DELLA PRESENZA DI UN PORTATORE DI HANDICAP

Come si è detto, non è richiesto che nell’immobile vi siano dei portatori di handicap.

“*Del pari condivisibili sono le argomentazioni del ricorrente in ordine all’irrilevanza, ai fini dell'applicabilità della*[*L. n. 13 del 1989*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000104941',key:'61LX0000104941',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'home',kind:''%7d))*, della presenza di invalidi nell'edificio. In realtà, le disposizioni della legge di cui si tratta sono volte a consentire ai disabili di accedere senza difficoltà in tutti gli edifici, e non solo presso la propria abitazione.*” (Cass. n.18334/2012).

“*Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile.*”. (Trib. Milano, 19/9/1991).

1. LE MAGGIORANZE

L’assemblea, come si è visto, può deliberare l’installazione dell’ascensore anziché con la maggioranza dei c.d. “due terzi”, genericamente richiesta per le innovazioni, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all’assemblea (presenti personalmente o per delega) che rappresentino almeno la metà del valore dell’edificio (500 m.m.). (Art. 1120, secondo comma, c.c.).

Tale maggioranza è richiesta dalla legge sia che si tratti di prima che di seconda convocazione. (Art. 2, primo comma, L n. 13/1989 e art. 1120, secondo comma, c.c.).

A mio parere nel conteggio dei voti bisogna tenere conto solo di coloro che sono favorevoli all’installazione e che intendono parteciparvi sin da subito, con esclusione di coloro che sono favorevoli ma si riservano di partecipare all’impianto in un secondo momento.

Non va dimenticato al proposito che la Corte di Cassazione ha più volte precisato che “*la norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano 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 generale dell'art. 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 partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, e, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini.*”.

1. LA RIPARTIZIONE DELLA SPESA

La spesa per la realizzazione dell’impianto dovrà essere ripartita tra gli interessati in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

“*Non ha fondamento invero l'assunto principale del ricorrente, sostenuto senza successo dinanzi al giudice di appello, secondo cui nella fattispecie dovrebbe trovare applicazione, per analogia, ricorrendo la identica ratio, la regola posta dall'art. 1124 c.c., relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, posto che la questione, della ripartizione delle spese sostenute da un condominio per la instaurazione ex novo dell'impianto di ascensore, è stata anche di recente affrontata da questa Corte regolatrice che con la sentenza n. 5479 del 16 maggio 1991 l'ha risolta nel senso che per la ripartizione delle spese per la cennata installazione deve trovare applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberata dalla maggioranza e cioè in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino.*” (Cass. n. 165/1996; Cass. 5975/2004).

“*L’art. 1124 c.c., come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, si riferisce unicamente alla manutenzione ed alla sostituzione (delle scale) e degli ascensori, e non anche all’installazione ex novo di un nuovo ascensore*” (Trib. Torino 28/8/2013)

1. LA POSSIBILTA’ DI NON PARTECIPARE SUBITO ALL’INNOVAZIONE

Le delibere, come è noto, sono obbligatorie per tutti i condomini. (art. 1137, primo comma, c.c.).

L’art. 1121, primo comma, c.c. prevede però che “*Qualora l'innovazione 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 intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.*”.

Nel caso di installazione dell’impianto di ascensore, la voluttuarietà, ad eccezione di casi che sono più “di scuola” che della realtà, è del tutto esclusa, sia sulla scorta della legislazione vigente che del c.d. “diritto vivente”, vale a dire della norma così come interpretata dalla costante giurisprudenza (cfr. quanto indicato all’inizio di queste note).

Il giudizio sulla gravosità non è invece così scontato (anche se, riguardo all’installazione dell’ascensore non è stato mai affrontato dalla giurisprudenza, perché evidentemente nessuno lo ha mai posto).

La norma, come si è visto, prevede che per poter essere applicata occorre che l’innovazione importi una spesa non solo “gravosa”, ma “*molto gravosa*”.

La Corte di Cassazione ha precisato che “*Le innovazioni per le quali l'art. 1121 c. c. consente al condomino di sottrarsi alla quota di spese che gli compete, sono quelle che riguardano gli 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 intendersi in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio.*”. (Cass. n. 428/1984)

Bisognerà pertanto valutare, caso per caso, la ricorrenza di tale presupposto, guardando alle condizioni oggettive dell’edificio e al suo valore, senza che possa avere alcuna incidenza la condizione economica personale dei singoli condomini (cfr. Trib. Milano 4/5/1989, che ha rigettato l’impugnazione da parte di uno studente che aveva eccepito di essere privo di reddito da lavoro).

Si precisa che “*l'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali.*”. (Cass. n. 2408/1981).

Nel caso in cui tale requisito sussista, vertendosi sicuramente nella fattispecie in ipotesi di impianto suscettibile di utilizzazione separata, il condomino dissenziente sarà esonerato da qualsiasi contributo nella spesa.

La stessa possibilità di non partecipare sin da subito all’impianto, e di essere conseguentemente esonerato dal pagamento delle spese, vale anche per il condomino assente, che a mio parere dovrà comunicare all’amministratore tale sua volontà entro trenta giorni dalla comunicazione della delibera, vale a dire entro il tempo concesso dalla legge per la sua impugnazione.

Tale obbligo e tale periodo temporale per adempierlo non sono previsti dalla legge, ma, sempre a mio avviso, rientrano nei principi del diritto, in quanto coloro che hanno deciso di procedere all’installazione devono poter sapere, in un tempo determinato, quale è la posizione degli assenti.

1. LA PARTECIPAZIONE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO

Colui che non intende partecipare all’innovazione, così come i suoi eredi o aventi causa, potrà sempre partecipare ai vantaggi della stessa.

Quando intenderà farlo dovrà pagare una quota d’ingresso che dovrà tenere conto del prezzo pagato per l’installazione iniziale e delle spese nel frattempo sostenute per la conservazione dell’impianto stesso (manutenzione straordinaria). (Art. 1121, terzo comma, c.c.).

La quota d’ingresso dovrà essere calcolata in proporzione ai millesimi di proprietà del subentrante, tenendo conto dei soli millesimi dei partecipanti all’ascensore, di volta in volta ricondotti a mille (art. 1123, primo comma, c.c.).

*“Anche nel caso in cui l’ascensore venga installato a spese solo di alcuni condomini, il rapporto di valore, e quindi la relativa quota di spesa da attribuire a coloro che traggono utilità dal bene, può essere stabilita in base ai coefficienti millesimali indicati nella tabella (A), previa l’esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione.”* (Cass. n. 1435/1966)

La quota dovrà essere rivalutata secondo gli indici ISTAT (Art. 1121, terzo comma, c.c.).

“*In tema di condominio di edifici, l'art. 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 di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini).*”. (Cass. n. 8746/1993).

A mio parere, nel calcolo della quota dovrà essere applicato un correttivo che tenga conto della vetustà e dello stato dell’ascensore al momento della data della domanda di partecipazione all’impianto.

1. L’INSTALLAZIONE EX ART. 1102 C.C.

Nel caso in cui non si raggiunga la detta maggioranza un singolo condomino (o più condomini insieme) può (potranno) procedere autonomamente all’installazione dell’ascensore, ai sensi dell’art. 1102 c.c., a propria (loro) cura e spese.

“*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 c.c*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003202',key:'05AC00003202',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'home',kind:''%7d))” (Cass. n. 14809/2014).

“*Appare quindi evidente che la decisione impugnata, nella parte in cui ha ricondotto nell'ambito di applicazione* [*dell'art. 1102 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003202',key:'05AC00003202',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'home',kind:''%7d))*, la questione dell’installazione, da parte di un condomino e a proprie spese, di un ascensore esterno, si sia attenuta all'indicato principio di diritto e sia dunque immune dalle censure di violazione di legge formulate dalla ricorrente.*” (Cass. n. 10852/2014)

“*L'istallazione dell'ascensore può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese soltanto di taluni condomini, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di installazione dell'impianto ed a quelle di manutenzione e di esercizio.*” (Cass. n. 1529/2000)

“*L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spese per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c. che contempla anche le innovazioni e secondo cui 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 e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima.* (Cass. n. 3508/1999; Cass. n. 1781/1993).

“*Sussiste, alla stregua dell'art. 1102 cod. civ., il diritto del condomino di installare, a proprie cure e spese, un impianto di ascensore nel vano delle 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.*” (Trib. Milano n. 8434/1989)

1. I LIMITI

Anche in questo caso andranno rispettati i limiti enunciati sub II e III.

1. L’INSTALLAZIONE DELL’ASCENSORE NEL VANO SCALE

Con particolare riguardo all’occupazione di parti comuni, ed in particolare del vano scale, la Cassazione ha ritenuto che “*L'innovazione può essere attuata anche immettendo l'impianto al posto della tromba delle scale e del corrispondente andito a pian terreno, in quanto il venir meno (parziale) dell'utilizzazione nel modo originario di tali parti comuni non contrasta con la norma di cui all'art. 1120, comma 2, cod. civ., una volta che, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso ma di contenuto migliore (e, d'altra parte, la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto).*(Cass. n. 1529/2000).

“*Qualora al posto delle scale e dell'andito si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini, il venir meno della utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma dell'art. 1120, comma 2, c.c., perché, se pure resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore*” (Cass. n. 4152/1994; Cass. n. 1300/1977).

*Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini*”. (Cass. n. 3508/1999; Cass. n. 1781/1993).

“*Sussiste, alla stregua dell'art. 1102 cod. civ., il diritto del condomino di installare, a proprie cure e spese, un impianto di ascensore nel vano delle 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.*” (Trib. Milano n. 8434/1989).

1. L’INSTALLAZIONE DELL’ACENSORE ESTERNO

La Corte di Cassazione ha ritenuto che“*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 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003202',key:'05AC00003202',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata*[*dall'art. 907 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003418',key:'05AC00003418',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nella*[*L. 9 gennaio 1989, n. 13,*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000104941',key:'61LX0000104941',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*art.*[*3, comma 2*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'61',id:'61LX0000104941ART3',key:'61LX0000104941ART3',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale"* (Cass. n. 14096/2012).

In particolare, per quanto riguarda l’applicazione della disciplina in materia di distanze nel caso di costruzione di un ascensore esterno, si richiama la sentenza della Corte Cassazione n. 14096/2012, riportata sub IV.

1. LA COMUNIONE DELL’IMPIANTO DI ASCENSORE

Anche in questo caso, chi non vuole partecipare all’impianto (di proprietà esclusiva di chi lo ha installato) può farlo in un secondo tempo (c.d. “diritto potestativo perpetuo di partecipazione”).

Non appena l’ascensore diviene di proprietà di almeno due soggetti si costituisce *ex se* la c.d. “comunione dei proprietari dell’ascensore”.

*“L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di parte dei condomini, non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini, prevista dall'art. 1121 c.c., di partecipare successivamente alla innovazione. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione dei proprietari dell'ascensore, comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi ai sensi del dell'art. 1121, terzo comma, c.c.* (Cass. n. 8746/1993)

I comunisti possono stabilire pattiziamente (tramite una c.d. “convenzione”) i criteri di suddivisione, tra di loro, delle spese per l’installazione e le regole di uso dell’impianto.

I comunisti, ad esempio, possono prevedere che le quote di partecipazione siano calcolate, in deroga alla legge, in parti uguali, anziché in proporzione ai millesimi di proprietà di ciascuno.

Visto che la diversa convenzione è valida tra i soli condomini che l’hanno pattuita, deve essere sempre concesso al terzo che intende partecipare alla proprietà dell’impianto (e che non vuole aderire alla suddetta convenzione) di pagare secondo i criteri di legge.

In questo caso la quota d’ingresso dovrà pertanto essere calcolata, come al punto 7, in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascun comunista, tenendo conto dei soli millesimi dei partecipanti all’impianto, di volta in volta ricondotti a mille, a mezzo di un’operazione aritmetica.

Secondo la legge, la quota dovrà essere rivalutata e si dovrà tenere conto delle spese nel frattempo sostenute per la conservazione dell’impianto, anch’esse da rivalutarsi

Come si è visto, l’impianto diventerà condominiale quando l’ultimo dei condomini entrerà a farne parte.

1. SULLA NECESSITA’ DELL’APPROVAZIONE DA PARTE DELL’ASSEMBLEA

L’installazione dell’ascensore da parte del singolo condomino (o di più condomini) ai sensi dell’art. 1102 c.c. non richiede la previa approvazione da parte del condominio, ad eccezione del caso in cui tale preventiva approvazione sia richiesta da un regolamento di condominio di natura contrattuale.

“*La applicabilità alla fattispecie concreta della disposizione dell'art. 1102 c.c. consente di escludere - contrariamente a quanto afferma il ricorrente nelle note illustrative - la necessità di una delibera assembleare di autorizzazione, giacché la realizzazione della innovazione costituisce esplicazione di un diritto del singolo condomino*.” (Cass. n. 24006/2004).

“*L'installazione di un servizio in precedenza inesistente, suscettibile di uso separato ed a spese del solo condomino interessato non richiede l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni ex art. 1120 cod. civ., trovando, in questo caso, applicazione l'art. 1102 cod. civ*” (Trib. Milano 11/5/1989).

“*Allorché l'uso della cosa comune, pur comportando innovazione, venga effettuato dal singolo condomino a sue spese e non risulti alterata la destinazione della cosa né ne sia impedito l'uso agli altri condomini, non è necessaria una preventiva delibera assembleare di approvazione.*” (Pret. Milano 19/5/1987).

1. LA DELIBERA CHE NEGA L’INSTALLAZIONE

Nel caso di contestazione da parte del condominio, il condomino interessato “*può far valere il relativo diritto*” – n.d.r.: di installare l’ascensore - *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 al riguardo.*” (Cass. n. 1781/1993)

Al condomino interessato compete “*un'azione di accertamento del proprio diritto a eseguire a proprie spese le opere in questione, in contraddittorio con i singoli condomini che contestano tale diritto - quindi, non necessariamente nei confronti di tutti i condomini- e indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo.*” (Pret. Roma 15/5/1996).

“*Un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condòmini e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento in contraddittorio degli altri condòmini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che eventualmente abbia respinto la sua proposta al riguardo.*”. (Cass. n. 3508/1999)

Avv. Pier Paolo Capponi