

L'ASCENSORE NEL CONDOMINIO

Come spesso avviene in Italia, piuttosto che riunire in una normativa unitaria un determinato argomento, magari si preferisce legiferare in modo continuo con provvedimenti talvolta contrastanti e mal coordinati tra loro. Tale è la situazione relativamente alla disciplina in tema d'ascensori; basti ricordare che attualmente sono in vigore, e soltanto per riferirci agli atti normativi più eclatanti, circa 18 provvedimenti legislativi a partire dagli anni '30 per finire con le normative più recenti di recepimento delle direttive CEE. Per comodità del lettore riportiamo in calce l'elencazione dei provvedimenti legislativi tuttora in vigore.

1) INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO DI ASCENSORE

Se ormai l'ascensore costituisce un requisito minimo indispensabile delle nuove costruzioni, e quindi le vertenze in ambito condominiale riguardano per lo più le questioni inerenti all'adeguamento alle nuove normative, in altre parole la suddivisione delle spese di manutenzione e rifacimento, tutt'altre sono le problematiche per le costruzioni di antica data che non sono ancora provviste del relativo impianto. Bisogna innanzi tutto rilevare come l'installazione in un edificio condominiale di un ascensore, malgrado costituisca un'innovazione ex art. 1120 comma 1° c.c., necessita, con l'entrata in vigore della legge n. 13/1989 in tema di barriere architettoniche, della semplice maggioranza di cui al secondo o terzo comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ed in seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio ed 1/3 dei millesimi) e non quella di cui al 5° comma dello stesso articolo (2/3 dei millesimi); in tal senso per esempio Tribunale Milano 14 novembre 1991.

Tuttavia si rileva da un esame della giurisprudenza che, al di là dell'approvazione dell'assemblea condominiale, un condomino o un gruppo di condomini, possano facilmente procedere all'installazione dell'impianto di ascensore autonomamente, purché a proprie spese e lasciando agli altri condomini la possibilità di entrare nella comunione dell'impianto. In tal senso la Suprema Corte con numerose pronunce ha chiarito che, l'art. 1120 c.c., nel richiedere che l'innovazione della cosa comune sia approvata dai condomini con determinate maggioranze, viene essenzialmente a disciplinare l'approvazione delle sole innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale. Di contro qualora non debba farsi luogo al riparto di spesa, per essere stato l'onere assunto a proprio carico da un condomino o da un gruppo di condomini, trova applicazione la norma generale di cui

all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo la quale, ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non n'alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto.

In tal senso ricorrendo le suddette condizioni ciascun condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio un ascensore, mettendolo a disposizione degli altri condomini, e potendo far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio di tutti gli altri, che contestino il diritto.

Ciò anche indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la proposta dell'installazione dell'impianto (in tal senso per esempio Cass. 12 febbraio 1993 n. 1781, 29 aprile 1994 n. 4152, ecc.).

Dunque ciascun condomino può prendere iniziative a proprie spese al fine di installare l'impianto di ascensore.

Ciò, naturalmente senza pregiudicare i diritti degli altri condomini o i valori architettonici del fabbricato, in tutti quei casi in cui l'edificio costituisca un'opera storica, in cui l'impianto di ascensore, costituirebbe una stonatura e una violazione dell'estetica.

2) OCCUPAZIONE DI AREE COMUNI

Ovviamente con l'installazione dell'impianto di ascensore si crea l'alterazione dello stato preesistente dell'immobile, occupando la struttura, in genere, la tromba delle scale, e quindi modificando un bene comune già in proprietà di tutti gli altri condomini. Tuttavia sempre la Suprema Corte ha ritenuto che, il pregiudizio per alcuni condomini circa l'originaria possibilità di utilizzazione di parte dell'andito, occupato dall'impianto di ascensore, collocato a cure e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120 comma 2° c.c. (che vieta le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato, che n'alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), ove risulti che, alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune, è subentrato ed offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto, (*ex multis* Cass. 29 aprile 1994 n. 4152).

Sotto lo stesso profilo anche la Pretura di Roma la quale ha precisato che l'iniziativa di un condomino di installare a propria cura e spese, un ascensore nel vano scale dello stabile condominiale, con il vincolo di conservare a tutti i condomini del predetto stabile la possibilità di entrare a far parte della comunione dell'impianto e di usufruire del relativo servizio, rientra nell'ipotesi dell'uso della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c.

Numerose pronunce si annoverano in tal senso anche sotto il profilo dei provvedimenti d'urgenza richiesti da parte di condomini che

avevano difficoltà motorie o simili. Si noti che la giurisprudenza chiarisce come l'impianto possa essere installato anche se sussista una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. (diritto di ciascun condomino sulle cose comuni), allorché debba ritenersi giustificato il sacrificio nell'interesse altrui finalizzato al più proficuo uso della cosa comune come allorché sia necessario, per l'installazione dell'ascensore, effettuare uno scavo nella tromba delle scale oppure operare un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune (Trib. Milano 9 settembre 1991 in Arch. loc. 1992, 138).

3) POSSIBILITÀ DI PARTECIPARE NELLA COMUNIONE

Gli altri condomini, possono naturalmente, sempre partecipare, anche in un momento successivo, nella comunione dell'impianto di ascensore ed anzi tale presupposto è indefettibile per poter eseguire l'opera nelle parti comuni dell'edificio. Tuttavia tale diritto dei condomini inizialmente estranei, non è gratuito, ma questi ultimi sono tenuti a partecipare nei costi di installazione e di manutenzione dell'impianto comune e, solo dietro corresponsione della loro quota, possono usufruire del diritto di utilizzazione dell'impianto.

Secondo numerose decisioni infatti, (per esempio Pret. Milano 19 maggio 1987, S./ Cond. Via ...; Cass. 1° aprile 1995 n. 3840, ecc.) pur non necessitando una preventiva delibera assembleare per l'installazione di un impianto di ascensore, tuttavia i condomini, che hanno eseguito l'opera, non possono impedire agli altri l'utilizzazione dell'impianto.

Infatti, rimanendo inizialmente il condomino che ha eseguito i lavori, proprietario esclusivo dell'impianto, tale situazione resta in essere soltanto fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi dell'ascensore, contribuendo ai sensi dell'art. 1120 c.c. alle spese per la sua costruzione e a quelle di manutenzione.

4) INSTALLAZIONI VIETATE

In alcuni casi la giurisprudenza tuttavia, ha ritenuto che la costituzione dell'impianto non potesse essere eseguita. Ciò si verifica, oltre che nell'ipotesi di degrado della situazione architettonica preesistente in ipotesi di elevato valore storico ed estetico dell'edificio, altresì in tutti quei casi in cui l'impianto di ascensore provochi in concreto una violazione dei diritti di proprietà esclusiva dei condomini. In tal senso per esempio il Tribunale di Milano con decisione del 23 settembre 1991 ha ritenuto che costituisce innovazione vietata ex art. 1120 comma 2° c.c., l'installazione di un impianto di ascensore che, pur rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle prescrizioni tecniche sia dalla legge nazionale sia da quella regionale, comporti una sensibile riduzione del piano di calpestio dei

vari piani.
Quindi non è ammissibile l'installazione di un impianto di ascensore, allorché si verifichi una limitazione apprezzabile dei diritti dei condomini sia relativamente alla propria unità abitativa, sia relativamente agli spazi di accesso o di passaggio. Di contro non si pretende il rispetto della normativa sui distacchi e sulle distanze, contenute nel codice civile e nelle leggi urbanistiche, in quanto l'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità di tali norme in campo condominiale, in quanto l'ascensore va considerato alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini (in tal senso *ex multis* Trib. Napoli 16 novembre 1991 n. 13008, Pret. Catania ord. 20 marzo 1992, n. 351, ecc.).

5) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Con l'avvento della legge n. 13/1989 sono state introdotte modifiche normative che tra l'altro hanno previsto come per l'approvazione dell'impianto di ascensore siano sufficienti le maggioranze previste dal secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c. e non quelle dei 2/3 dei millesimi ex quinto comma della stessa norma. Tale orientamento è stato reiterato con numerose pronunce (per esempio Trib. Milano 14 novembre 1991). Si noti che le norme della legge n. 13/1989 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 del tutto indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile interessato, (Trib. Milano 19 settembre 1991 in Arch. loc. 1992, 138). Tuttavia l'installazione dell'ascensore anche se finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, non può derogare comunque ai diritti personali dei singoli condomini.

In tal senso la Corte di Appello di Napoli con sentenza 27 dicembre 1994 n. 3074 ha statuito la nullità della delibera condominiale adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della legge n. 13/1989, relativa all'installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora una simile opera comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino.

In senso analogo anche Tribunale di Napoli 16 novembre 1991, n. 13008 che ha precisato come l'installazione dell'ascensore non possa comportare un pregiudizio intollerabile o un danno comunque rilevante, relativamente anche ad un solo condomino, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore è installato, a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13.

6) LIMITAZIONI ALL'USO DELL'IMPIANTO

Proprio in considerazione dell'interesse comune all'utilizzazione dell'impianto di ascensore, rare sono le decisioni che ritengono legittima una limitazione all'uso dell'impianto stesso, salvo che queste non vengano contenute in un regolamento condominiale di natura contrattuale.

Per esempio la Cassazione (n. 686/1982, n. 2117/1982) ha ritenuto che, in difetto di specifiche limitazioni, stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, possa essere legittimamente inibito al singolo condomino, soltanto qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione dell'abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini. Va tenuto conto, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, sia delle frequenze giornaliere, della durata dell'eventuale orario d'esercizio del suddetto uso particolare, delle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, valutando ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possano derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore.

Analogamente si è ritenuta applicabile da parte del singolo condomino l'azione di manutenzione, a tutela del compossesso delle parti comuni, allorché l'amministratore senza delibera condominiale, faccia installare una chiave che inibisca l'accesso dell'ascensore o l'utilizzo della pulsantiera, se non ai portatori della chiave. Viceversa allorché sussista una delibera condominiale assunta con la maggioranza qualificata prevista dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., vengono meno i connotati della molestia e turbativa, ritenendosi legittimo l'operato dell'assemblea condominiale (Pret. G. 16 gennaio 1990 S./G.).

Identiche considerazioni vanno effettuate per ciò che riguarda i locali macchina, anche se per accedere agli stessi sia necessario passare attraverso un seminterrato di proprietà di un condomino, sussistendo dunque il diritto di tutti gli altri e dell'amministratore d'avere copia delle chiavi d'accesso a detto locale (Trib. Napoli 30 ottobre 1993, n. 10600).

7) SUDDIVISIONE DELLE SPESE

Salva l'ipotesi sopra esaminata d'installazione da parte di un singolo condomino e d'accollo di tutte le spese a suo carico, in assenza di una richiesta di compartecipazione e di comunione degli altri condomini, di norma la ripartizione delle spese va effettuata secondo il criterio di cui all'art. 1123 c.c. Lo stesso principio si applica per ciò che riguarda le spese

d'installazione dell'ascensore deliberate dall'assemblea che quindi andranno suddivise in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino, (Cass. 10 gennaio 1996, n. 165). Naturalmente anche sotto tale profilo deve ricordarsi la possibilità di deroga con patto negoziale, allorché tutti i condomini all'atto d'acquisto delle proprietà abitative, abbiano sottoscritto un regolamento di condominio di natura contrattuale, che sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto allorché tale regolamento preveda una diversa ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, le clausole ivi contenute devono ritenersi valide e operanti anche se in contrasto con la normativa del codice (Cass. 6 novembre 1986, n. 6499). Anche per ciò che riguarda gli interventi d'adeguamento dell'ascensore alle normative CEE, essendo tali opere dirette al conseguimento degli obiettivi di sicurezza della vita umana e dell'incolumità delle persone, proteggendo gli utenti ed i terzi, e non attenendo tali oneri all'ordinaria manutenzione dell'impianto, bensì alla straordinaria manutenzione dello stesso, le relative spese devono essere sopportate da tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti siti al piano terra, (*ex multis* Trib. Parma 29 settembre 1994, n. 859 e Trib. Bologna 2 maggio 1995, n. 685). In sostanza le spese che inerenti al mantenimento e all'uso dell'ascensore vanno suddivise fra i condomini in ragione dell'altezza dei diversi piani ai quali l'ascensore è posto a servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni o migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi (Trib. Bologna 27 febbraio 1986, n. 357 e Cass. 25 marzo 1999, n. 2833).