



Associazione Nazionale
Imprese di Costruzione
e Manutenzione Ascensori

RASSEGNA STAMPA

TESTATA : IL SOLE 24 ORE DEL 19/09/2017

Spazi comuni. Barriere architettoniche

Stop all'ascensore se impedisce l'uso del pianerottolo

Paolo Accoti

■ Illegittima l'installazione dell'ascensore per portatori di handicap che preclude il godimento del bene comune. Il principio, espresso dalla Corte di cassazione con l'ordinanza 21339/2017 (relatore Antonio Scarpa), riguarda l'installazione di un nuovo impianto che avrebbe impedito completamente a una condòmina del piano terra l'uso del pianerottolo.

L'installazione di un ascensore nell'edificio condominiale risulta opera diretta all'eliminazione delle barriere architettoniche e, conseguentemente, in contra il benessere del legislatore che ne agevola la realizzazione. Con la riforma del condominio (legge 220/2012) il legislatore ha previsto per le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto, tra le altre, «le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche», la validità delle deliberazioni assunte con una maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò, tuttavia, non sta a significare che l'eliminazione delle barriere architettoniche possa comportare limitazioni o preclusioni nel godimento del bene comune da parte degli altri condòmini.

Il principio, già affermato dalla Corte di Cassazione (sentenza 24235/2016), è stato quindi ribadito con l'ordinanza 21339/2017. Nello specifico, la Corte territoriale ha accertato che la realizzazione dell'ascensore avrebbe impedito l'utilizzazione da parte della condòmina del pianerottolo, che sarebbe stato occupato dall'impianto di ascensore deliberato dall'assemblea, «risultando perciò l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120,

comma 2, c.c., in quanto alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune sarebbe stato sostituito un godimento di diverso contenuto, necessariamente condizionato alla disponibilità ed al funzionamento dell'ascensore stesso».

Il ricorso del condominio contro la sentenza della Corte d'appello di Torino che aveva dato ragione alla condòmina, definito in camera di consiglio, è stato rigettato per manifesta infondatezza. Per la Cassazione, infatti,

ILIMITI

Anche se agevolata con maggioranza speciale l'innovazione non può rendere del tutto inutilizzabile il bene condominiale

«in tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, costituisce un'innovazione» che viene agevolata dalla legge ma rimangono precluse le innovazioni che sottraggono ovvero rendono inservibili all'uso e al godimento dei singoli condòmini (anche di uno solo), il bene comune. Tuttavia, «tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308)», come, appunto, è accaduto nel caso del pianerottolo che sarebbe divenuto del tutto inutilizzabile.