



*Seminario 17/06/2010*

***INSTALLAZIONE ASCENSORE:  
DISCIPLINA GENERALE***

***ASCENSORE CON RIDUZIONE  
AMPIEZZA DELLE RAMPE DI SCALE  
(ITER, PROCEDURE, NORMATIVA)***

***Relazione Avv. Laura Villirilli***

## **PREMESSA**

Il tema di approfondimento oggetto del presente seminario involge diverse problematiche legate ai vari aspetti giuridico, tecnico, contabile che vengono in rilievo.

Se, infatti, oramai 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, quali 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.

La finalità del presente studio è quella di fornire un quadro il più possibile chiaro e completo della normativa e della giurisprudenza in materia, che un amministratore di condominio -Anaci- deve conoscere.

Partiamo, quindi dal quadro normativo.

- **PROPRIETA'DELL'IMPIANTO**

Il codice civile menziona espressamente gli ascensori nell'art. 1117.

Ed invero, l'art. 1117 c.c., nell'individuare i beni in proprietà comune a tutti i condomini, salvo che il contrario risulti dal titolo, al n. 3 vi annovera espressamente gli ascensori. Pertanto, l'ascensore è da considerarsi, salvo diversa disposizione del titolo, bene comune in proprietà di tutti i condomini anche di quelli che non ne usano. Tuttavia, occorre precisare che l'ascensore è di proprietà di tutti i condomini quando questo è installato originariamente nell'edificio in condominio. Con l'ulteriore specificazione

che se in un edificio vi sono più scale servite da un proprio ascensore, ciascun ascensore è di proprietà comune dei soli condomini della rispettiva scala.

Diversamente, quando l'impianto venga installato successivamente per iniziativa di tutti o di una parte dei condomini o di uno solo di essi, l'ascensore appartiene in proprietà a quanti lo hanno installato, salva la possibilità degli altri di parteciparvi successivamente contribuendo alle spese di installazione e manutenzione.

- **INSTALLAZIONE SUCCESSIVA**

L'installazione successiva dell'ascensore pone, diversi problemi connessi alla natura stessa dell'intervento e della sua realizzazione.

Invero, poiché difficilmente nell'edificio che sia sprovvisto di ascensore, vi saranno i locali adatti per questo nuovo impianto, si dovrà provvedere occupando la cassa scale o il cortile. Quindi, beni in proprietà comune, rispetto ai quali evidentemente si pone il problema di verificare se e come sia possibile intervenire.

La qualificazione giuridica dell'installazione, è questione di primaria importanza, in primo luogo, per quel che riguarda le maggioranze assembleari richieste per l'approvazione.

In particolare, in dottrina ed in giurisprudenza si dibatte al fine di stabilire se l'installazione ex novo dell'ascensore configuri una innovazione, come tale disciplinata dall'art. 1120 c.c. o, semplicemente, un miglior uso della cosa comune, con conseguente applicazione dell'art.1102 c.c.

**a) Installazione come innovazione**

E' stato affermato in giurisprudenza, che l'installazione successiva dell'impianto di ascensore costituisce innovazione in quanto la stessa determina non solo un maggiore utilizzo, ma una vera e propria modificazione della tromba delle scale, dei pianerottoli e degli anditi.

Con conseguente applicazione dell'art. 1120 c.c..

Com'è noto, il detto articolo rubricato per l'appunto "Innovazioni", al primo comma stabilisce che i condomini, con le maggioranze previste dall'art. 1136 5° comma, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, mentre al secondo comma espressamente vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità sicurezza e decoro del fabbricato e che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Pertanto, l'installazione dell'ascensore è legittima se ed in quanto sia approvata dall'assemblea che, peraltro, in virtù di quanto disposto dall'art. della legge 13/89 in tema di superamento delle barriere architettoniche, delibera non con la maggioranza qualificata richiamata dall'art. 1120 c.c., vale a dire quella di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., ma con le maggioranze di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c., vale a dire, con la maggioranza della metà degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio in prima convocazione ed in seconda convocazione con

un numero di voti che rappresenti un 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio.

L'installazione dell'ascensore così deliberata è legittima in quanto non arrechi pregiudizio alla stabilità, decoro o alla sicurezza del fabbricato e sempre che la stessa non si configuri lesiva del diritto di ogni condomino di godere della cosa comune. A tale riguardo, si segnala come la Suprema Corte abbia affermato che l'installazione dell'ascensore, pur facendo venir meno l'utilizzazione di parti comuni nell'identico modo originario, non contrasta con la norma di cui all'art. 1120 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 al quale tutti i condomini – anche i dissenzienti- possono partecipare essendo loro assicurata la possibilità di entrare sempre a far parte della comunione del nuovo impianto ex art. 1121 III comma c.c.

In particolare, la Suprema Corte di Cassazione ha stabilito che “ *La limitazione per alcuni condomini dell'originaria possibilità di utilizzo delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'articolo 1120 secondo comma c.c., ove risulti che dalla stessa derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio non essendo necessariamente previsto che dall'innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo*” (Cass. Civile Sez. II, 04/07/2001, n. 9033).

**b) Installazione come miglior uso della cosa comune: possibilità di applicare l'art. 1102 c.c.**

La Suprema Corte ha affermato che l'art. 1120 c.c. mira essenzialmente a disciplinare l'effettuazione di innovazioni che comportino spese a carico di tutti i condomini su base millesimale, ed a vietare tutte quelle opere con carattere di innovazione che alterino il decoro dell'edificio o impediscano l'uso delle medesime parti comuni anche ad un altro condomino.

Con la conseguenza che, qualora il condomino assuma interamente a proprio carico tutto il peso economico dell'iniziativa, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c.

In altri termini, laddove non si faccia questione di ripartizione delle spese tra condomini, tornerebbe applicabile il disposto dell'art. 1102 c.c. in quanto anche tale norma prevede attività costituenti pur esse innovazioni sulla cosa comune, mentre non potrebbe richiamarsi il disposto dell'art. 1120 c.c. che non contempla l'ipotesi dell'accollo integrale delle spese del condomino che promuove l'innovazione apportando le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (Cass. 27/12/2004 n. 24006, Cass. 10/04/1999 n. 3508, Cass. 01/04/1995 n. 3849, Cass. 12.02.1993 n.1781 Cass. 508/1991).

Tale orientamento giurisprudenziale, che individua nella ripartizione delle spese di installazione dell'impianto di ascensore il discrimen per l'applicazione dell'art. 1120 c.c. o dell'art. 1102 c.c., ha fatto sì che la lettura evolutiva della disciplina civilistica delle innovazioni condominiali

consentisse al condomino portatore di handicap l'installazione, a sua cura e spese, di un ascensore nello stabile di cui fosse sprovvisto in mancanza di delibera di approvazione della maggioranza ex art. 1120 c.c. e, comunque, di superare il problema in tutti quei casi in cui, per le opposizioni dell'assemblea alla delibera sull'installazione, non fosse consentito al singolo condomino che ne assumesse l'onere finanziario di procedere all'installazione dell'ascensore. A riguardo, si segnalano due pronunce del Tribunale di Roma l'una del 11/03/2003 e l'altra più risalente del 15/05/1996. Nella prima, è stato riconosciuto il diritto all'installazione a proprie spese di un ascensore nella chiostrina interna dell'edificio, senza un rilevante ed apprezzabile pregiudizio del decoro architettonico e dell'altrui godimento della cosa- in favore di alcuni condomini che, anche se non invalidi civili in senso stretto, si trovavano in età avanzata (73 e 65 anni) ed affetti da gravi patologie, tali da far ritenere gli stessi in condizioni fisiche impeditive dell'usa delle scale. Nella seconda, è stato riconosciuto il diritto, in favore di una invalida civile nella misura dell'80%, all'installazione di un ascensore della tromba delle scale con il taglio da 112 cm a 94 cm della rampa delle scale per la realizzazione del vano corsa senza alcuna riduzione del calpestio dei pianerottoli, ritenuto "modesto" e tale da escludere qualsiasi pregiudizio per gli altri condomini. Entrambe le pronunce conducono un'approfondita indagine sulla portata concreta della legislazione dettata per il superamento delle barriere architettoniche, con una condivisibile differenziazione delle ipotesi rientranti nella fattispecie del

miglior uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e di quella dell'innovazione di cui all'art. 1120 c.c.. Invero, pervenendo ad un'applicazione estensiva della ratio delle norme dettate per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sono state ritenute meritevoli di tutela le situazioni anche degli anziani in genere e di tutti coloro che possono addurre situazioni di disagio eliminabili solo attraverso l'installazione di un ascensore che non pregiudichi, però, i diritti degli altri condomini, in applicazione della disposizione di cui all'art. 1102 c.c.

Nelle dette decisioni, il Tribunale di Roma ha avuto cura di precisare che, in tali ipotesi, non è configurabile un'azione di condanna ad un facere del condominio, ma solo un'azione accertativa del condomino del proprio diritto ad eseguire a proprie spese le opere ex art. 1102 c.c. che non richiede alcuna deliberazione condominiale. In particolare, nell'ipotesi generica degli anziani che non possono vantare qualifica di cui alla legge 13/89, il Tribunale di Roma ha sancito che può trovare applicazione l'art. 1102 c.c. contenente un principio generale operante anche in materia condominiale ex art. 1139 c.c. in quanto nel capo II dedicato al condominio negli edifici non esiste una norma specifica che regoli l'uso delle cose comuni.

### **c) Recenti orientamenti**

In dottrina, vi è chi sostiene che l'installazione dell'ascensore non costituisce innovazione, risolvendosi la stessa in una più intensa utilizzazione della tromba delle scale, dei pianerottoli e degli anditi. Con la naturale conseguenza che la realizzazione dell'impianto non richiede la



maggioranza qualificata di cui all'art. 1120 c.c. e ben può essere autorizzata a maggioranza o, attuata anche da un solo condominio senza autorizzazione assembleare, purchè naturalmente non pregiudichi sensibilmente l'utilizzo delle parti comuni a favore degli altri condomini o anche di uno solo di essi, e non violi il decoro architettonico dell'edificio, non ne mini la stabilità e venga consentito ad ogni condominio di parteciparvi successivamente.

A sostegno di tale impostazione, sta la circostanza per la quale, la legge 13/89 ha disposto che per le opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche, tra le quali rientra, senza dubbio, l'installazione dell'ascensore, l'assemblea delibera a maggioranza semplice e non qualificata appositamente richiesta per le innovazioni dall'art. 1120 c.c.

Di talchè, l'installazione ex novo dell'ascensore non costituirebbe più innovazione.

- **Ipotesi particolare: installazione dell'ascensore nel cosiddetto "condominio minimo"**

Un caso particolare, di difficile applicazione pratica soprattutto in una realtà come quella romana, e che si richiama per completezza di informazione, si ha quando vi siano due soli partecipanti al condominio. La regola è quella dell'unanimità dei consensi tra i due comproprietari con la conseguenza che, in caso di disaccordo non può modificarsi lo stato di fatto (In tal senso Cass. 1604/1975). Tuttavia, si rammenta la possibilità di ricorrere ex art. 1105 c.c. all'Autorità Giudiziaria affinché adotti la soluzione più conveniente per l'uso e godimento della cosa comune, senza peraltro ledere quel diritto il

cui uso e godimento deve essere garantito ad ogni partecipante. E si segnala, altresì, anche la possibilità avanzata da alcuni, di dar prevalenza al criterio del valore delle quote rispetto a quello delle teste, con prevalenza della volontà del soggetto che detenga la quota maggiore di proprietà dell'edificio.

- **SUCCESSIVA PARTECIPAZIONE ALL'IMPIANTO**

La legge non pone differenze, ai fini della contribuzione alla spesa di impianto dell'ascensore, tra i condomini che hanno eseguito l'opera e quelli che, successivamente, dichiarano di aderire all'impianto stesso partecipando ai relativi vantaggi.

L'art. 1121 c.c. prevede che, qualora trattasi di innovazioni suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualunque contributo nella spesa, salva la possibilità di cui all'ultimo comma, di parteciparvi successivamente contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Con specifico riferimento all'installazione dell'ascensore, la Cassazione con sentenza n. 1529 del 11/02/2000 ha stabilito: *“L'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto purchè sua fatto salvo il diritto degli altri partecipanti in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto e in quelle di manutenzione dell'opera”*. (In senso conforme, Cass. 10/04/199 n. 3508).

E' stato chiarito che, per spese di esecuzione dell'impianto devono intendersi, non soltanto, tutte le spese sostenute per l'installazione, ma altresì tutte le spese di manutenzione straordinaria che sono servite a conservarne l'efficienza, escluse quindi le spese per la manutenzione ordinaria e quelle di gestione dell'impianto ( per esempio energia elettrica, cambio di lampadine e via di seguito). Si rammenta che il Ministero dell'Industria, con la circolare n. 3311/c/1993 ha precisato che devono intendersi di manutenzione ordinaria i seguenti interventi: la pulizia della fossa, la pulizia e la lubrificazione delle guide, carrucole, rinvii, la sostituzione di lampade, la registrazione delle portine scorrevoli, la verifica delle cerniere delle porte ed ogni altra operazione finalizzata al mantenimento del regolare esercizio dell'impianto.

**a) Determinazione della quota di spesa**

La quota è determinata con riguardo al costo dell'opera ed al numero dei partecipanti all'innovazione.

In pratica, il condomino aderente, acquistando vantaggi uguali a quelli che godono i condomini che hanno eseguito l'opera a loro spese, deve sopportare uguali oneri.

Ciò significa che la quota di spesa dei condomini non aderenti e rimasti estranei all'installazione deve essere divisa fra coloro che partecipano ai vantaggi dell'opera stessa e ciò importa che i condomini aderenti avranno il diritto di rivalersi poi della maggiore spesa sostenuta qualora altri

condomini, rimasti estranei, richiedessero successivamente di usufruire dell'impianto pagando la loro quota di spesa.

Se ad esempio, in un edificio di dieci condomini in quote uguali sia stato impiantato un ascensore a spese di quattro condomini, il condomino che intende farne uso, deve pagare la quinta parte della spesa e non la decima. Il contributo, ovviamente, varia se la quota di condominio e l'uso sono diversi, ma sarà determinata sempre con riguardo al costo dell'opera ed al numero dei partecipanti all'innovazione.

Come si determina il costo dell'opera?

Sebbene per lungo tempo sia stato applicato l'art. 1121 u.c. c.c senza alcun correttivo di sorta, in realtà, la giurisprudenza e la dottrina sono oramai concordi nel ritenere necessario apportare un correttivo che tenga conto del logoramento dell'opera e della sua obsolescenza che ne abbiano determinato un deprezzamento. Bisogna, infatti, tenere in considerazione che i condomini che subentrano nel diritto di comproprietà dell'impianto di ascensore, vi partecipano per un impianto che ha perso il suo valore originario per intervenuta obsolescenza, uso e vetustà. Infatti, solo mediante somma algebrica dei detti elementi di valutazione è possibile ottenere il valore dell'impianto di ascensore riferito alla data attuale del contributo da corrispondere per partecipare ai vantaggi da parte del nuovo utente dell'opera.

Tanto, si è detto, è assolutamente possibile nella fattispecie in esame facendo ricorso ai criteri utilizzati dal legislatore in fattispecie analoghe che

tengono conto sempre di due valori: l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna del bene ( art. 1592 c.c.) l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna dell'immobile ( Art. 1593 c.c.), l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti (art. 985 e art. 975 c.c.). Ciò significa che nella determinazione della quota per il nuovo utente dell'ascensore, bisogna considerare la spesa iniziale, la spesa di manutenzione straordinaria se fatta nel corso degli anni, una svalutazione del valore dell'opera per vetustà, uso, obsolescenza ecc.. , il costo attuale e maggiore dell'opera ove la stessa venisse installata ex novo. Solo così, infatti, verrà determinato quello che va pagato, vale a dire il valore effettivo attuale della quota di comproprietà che si acquista. Tra l'altro, la determinazione del costo dell'opera sulla quale commisurare la quota del nuovo partecipante, sulla scorta degli elementi sopra detti, fa sì che i condomini che hanno installato per primi non trarranno vantaggio dall'ingresso di altri condomini nella comunione dell'opera, pretendendo di valutare il costo al momento dell'adesione dei futuri condomini, senza tenere nel debito conto la vetustà dell'opera. Allo stesso modo, i nuovi utenti non possono pretendere di pagare oggi un costo calcolato molti anni prima senza tenere conto del costo attuale di simile opera. In tal senso, la Cassazione con la sentenza n. 8744 del 18/08/1993 ha stabilito che: *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).

**b) Criterio di ripartizione**

La ripartizione pro quota delle spese di impianto avverrà, salvo deroga per patto negoziale, secondo i criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c. in base ai millesimi di proprietà. Così, la Suprema Corte con la sentenza n. 5975 del 25/03/2004 : *"In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione a ricostruzione delle scale ( per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "ratio", alle spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione "ex novo" dell'impianto di ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condominio). ( In senso conforme , Cass. 10/01/1996 n. 165 e Cass. n. 5081/1991).*

- **Punti di contatto tra disciplina codicistica e normativa speciale.**

Esaurito l'esame delle disposizioni codicistiche in materia, bisogna passare all'esame delle diverse legge speciali e provvedimenti che, nel corso degli anni, si sono succeduti.

Il panorama legislativo è ampio e, come spesso avviene nel nostro Paese, farraginoso. Da qui l'esigenza di coordinare mediante un'interpretazione sistematica, l'intero quadro normativo vigente.

Premminente rilievo assume, certamente, la già citata legge 13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, integrata dalla successiva legge n. 62/89, e dalla circolare ministeriale n. 1669 del 1989.

La legge 13/1989, proseguendo le direttive di precedenti leggi che dettavano analoghe disposizioni onde consentire ai disabili di superare il problema delle barriere architettoniche nei trasporti pubblici, negli edifici pubblici e in quelli privati aperti al pubblico, è finalizzata a rispondere a quelle esigenze di carattere sociale e, in genere, perequativo che si erano da tempo evidenziate con riferimento alle condizioni di vivibilità dei portatori di handicap negli edifici privati. Il legislatore, con tale normativa, ha introdotto da un parte, una sorta di cosiddetti incentivi reali consistenti nella semplificazione di specifici provvedimenti privatistici e pubblicistici preordinati alla realizzazione della innovazione ascensore, agevolando in questo modo l'adeguamento alla mobilità dei soggetti disabili, e dall'altra, una sorta di contribuzioni invece di natura finanziaria.

La legge 13/89 si preoccupa, da un lato di “imporre” l’installazione di ascensori negli stabili condominiali nuovi e, dall’altro, di abolire le “barriere architettoniche” negli edifici già esistenti.

Prima di passare all’esame dettagliato di quanto disposto dalla legge 13/89 nonché di tutte le altre leggi speciali in materia, pare opportuno dar nota delle questioni più strettamente giuridiche che si sono poste con riferimento alla legge n. 13/89 ed in particolare con riferimento all’art. 2, cardine dell’intera normativa.

Infatti, la non proprio felice formulazione dell’art. 2 della legge 13/89 ha fatto sorgere alcuni dubbi interpretativi.

In primis, con riferimento alle maggioranze ridotte con le quali può farsi luogo all’approvazione dell’ascensore.

L’art. 2 della legge 13/89 al primo comma, infatti, come si è già avuto modo di accennare, in deroga alla disciplina contenuta nel codice civile, modifica le maggioranze necessarie per la realizzazione di opere volte all’abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge stessa, stabilendo che siano adottate con la maggioranza semplice di cui al secondo e terzo comma dell’art. 1136 c.c. e non anche con la maggioranza di cui al quinto comma così come richiamata dall’art. 1120 c.c.

A tal proposito, ci si è chiesti se tanto fosse possibile con riferimento all’installazione dell’ascensore e se, in caso affermativo, ciò fosse ammesso solo in presenza di un portatore di handicap nell’edificio o, invece, in ogni



caso, fosse possibile procedere all'installazione dell'ascensore con le maggioranze ridotte sopra richiamate.

Per quanto concerne il primo quesito, la Suprema Corte ha avuto modo, in più occasioni, di affermare che l'installazione dell'ascensore rientra tra le innovazioni idonee ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 comma 1 L. 118/71 che, ai sensi dell'art. 2 L. 13/89, possono essere approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze ridotte prescritte dall'art. 1136 II e II comma c.c., ferma restando applicazione dell'art. 1120 ( In tal senso Cass. 20/04/2005 n. 8286, Cass. 29/07/2004 n. 14834).

Con riferimento al secondo quesito, la giurisprudenza, privilegiando un'interpretazione estensiva della normativa di cui alla legge 13/89, ha intrapreso un percorso importantissimo integrativo finalizzato all'applicazione dell'art. 2 della legge 13/89 anche nell'ipotesi in cui nel condominio non risieda alcun portatore di handicap. In particolare, il Tribunale di Firenze con la sentenza n. 8849/1992 ha statuito “ *la norma citata non richiede in modo alcuno che, per potersi deliberare con le maggioranze indicate, occorra la necessità di un soggetto portatore di handicap o non deambulante. La norma fa, infatti, esclusivo riferimento al tipo di innovazioni e prevede la maggioranza non qualificata ove semplicemente dette innovazioni siano volte all'abbattimento delle barriere architettoniche cui fanno riferimento le norme di legge richiamate. Ciò è tanto vero che il caso particolare in cui ricorra la detta necessità soggettiva*

*è disciplinato espressamente dal secondo comma, che prevede quello che è già stato qualificato come un diritto potestativo del portatore di handicap.”*

Nello stesso senso si è pronunciato il Tribunale di Napoli con sentenza del 04/06/2008, affermando che la legge 13/89 tutela non solo l'ipotesi in cui il disabile risieda presso l'immobile condominiale, ma anche nel caso in cui il disabile utilizzi l'immobile per lo svolgimento di attività lavorativa sia essa subordinata che autonoma.

A sostegno delle pronunce della giurisprudenza di merito, sta la circostanza che la normativa, riguardante l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, persegue lo stesso obiettivo sociale che ha indotto all'emanazione di analoga disciplina a proposito degli edifici pubblici, ossia quella di preconstituire condizioni di migliore frequentazione di tutti gli edifici attraverso l'eliminazione di ostacoli tipicamente individuati in determinate condizioni sfavorevoli per i portatori di handicap.

Sulla scorta di tale interpretazione estensiva, sono state poi ritenute meritevoli di tutela le situazioni anche degli anziani ed in genere di tutti i coloro che, pur non potendo vantare la qualifica di cui alla legge 13/89, possono addurre situazioni di disagio eliminabili solo attraverso l'installazione di un ascensore. (In tal senso Tribunale di Roma 11/03/2003).

A norma del secondo comma dell'art. 2 L. 13/89, è consentito a chi ha interesse all'innovazione, ossia al portatore di handicap, di formulare al condominio una richiesta scritta di installazione dell'impianto di ascensore.

La norma parla di portatore di handicap tout court. Ci è quindi chiesti se tale richiesta possa essere avanzata dal portatore di handicap che sia proprietario dell'appartamento o se, invece, tanto possa fare anche il conduttore.

Anche in tal caso, la norma è stata letta in senso estensivo così da rispettare meglio la ratio solidaristica che ispira la legge de qua, suffragata anche dalla circolare ministeriale n. 1669 del 22/06/1989 secondo la quale: *“La disposizione deve ritenersi applicabile, oltre alle ipotesi in cui il portatore di handicap sia proprietario della porzione di immobile, anche qualora lo detenga a titolo di locazione”*.

Il detto secondo comma dell'art. 2 prosegue stabilendo che, qualora il condominio si rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto le delibere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici già esistenti, i portatori di handicap possono, autonomamente e a proprie e spese ampliare le porte di accesso e installare nelle scale del condominio “strutture mobili facilmente rimovibili (per esempio porte con apertura automatica, servo scala, piattaforme mobili) 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.

Poiché non si fa menzione dell'installazione dell'ascensore, ci si è chiesti se il dettato normativo de quo trovi o meno applicazione anche in tal caso.

Al riguardo, è stato chiarito che il portatore di handicap, come qualunque altro condominio, può avvalersi del diritto di far installare a proprie spese un ascensore, ma senza i contributi previsti dalla legge 13/89, ai quali hanno diritto soltanto per il servo scala, piattaforme mobili, porte con apertura automatica ecc., nonché nel rispetto della disciplina generale, avvalendosi del disposto di cui all'art. 1102 che abbiamo avuto già modo di esaminare approfonditamente. E' stato, altresì, affermato che la realizzazione di un servo scala non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati idonei al superamento delle barriere architettoniche tra le quali rientra l'installazione dell'ascensore (Cass. 20/04/2005 n. 8286).

L'art. 2 è, invece, decisamente chiaro, al terzo comma, laddove viene fatto espressamente salvo il disposto di cui all'art. 1120 secondo comma e 1121 terzo comma. Ciò sta a significare che il legislatore, pur perseguendo l'obiettivo di facilitare l'accesso ed il transito dei disabili nell'edificio in condominio, tuttavia, si è preoccupato di ribadire che gli tutti interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in tanto possono essere realizzati in quanto non configurino innovazioni vietate, e fatto salvo il diritto dei condomini originariamente estranei di parteciparvi successivamente contribuendo alle spese di esecuzione e manutenzione.

Chiarite le linee generali di applicazione della normativa speciale in materia sopra richiamata, può ora trattarsi nello specifico, della realizzazione dell'impianto dal punto di vista pratico, tanto della fattispecie dell'installazione dell'ascensore all'esterno dell'edificio, quanto nell'ipotesi

particolare della realizzazione dell'impianto di ascensore all'interno con taglio della scala, nonché di tutto quanto attiene l'iter autorizzativo, oggetto della seconda parte del presente lavoro.