

**LA RUBRICA****LALENTE SULLA CASA**

L'INSTALLAZIONE DI ASCENSORI NEI CONDOMINI

di **PAOLO SCALETTARIS**

L'art. 1121 del codice civile disciplina l'ipotesi in cui alcuni condomini intendano realizzare opere molto gravose o voluttuarie costituenti innovazione (per esempio l'installazione di un ascensore): si prevede che in tal caso i condomini favorevoli alla realizzazione dell'opera possano darvi luogo, purché la spesa resti a loro esclusivo carico e l'opera non arrechi danno agli altri condomini e non impedisca a questi di utilizzare le parti comuni. E' previsto peraltro che, una volta che l'opera sia realizzata, anche i condomini che non abbiano contribuito alla spesa debbano poterne in qualunque momento fare uso contribuendo a posteriori alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. La Corte di Cassazione con la

sentenza numero 20902 dell'8 ottobre 2010 è intervenuta in materia affermando che «in caso di installazione dell'ascensore a cura e spese soltanto di alcuni condomini, la limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'articolo 1120, comma 2, codice civile ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo»: il concetto di «inservibilità» va inteso come sensibile menomazione dell'utilità che il

condomino ritrae secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che sono consentite le innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato che non superi i limiti della tollerabilità. Da notare che la questione esaminata dalla Corte non ha avuto comunque alcun riferimento alla diversa e speciale disciplina fissata dalla legge numero 13 del 1989 per le opere dirette al superamento delle barriere architettoniche. Il testo della sentenza è consultabile nella sede dell'associazione della proprietà edilizia della provincia di Udine - Confedilizia in Udine, via Zanon 16 (telefono 0432-501344).