L'Ascensore nel condominio

Orientamenti giurisprudenziali su:

a) Condominio multiscale; b) Gettoniera; c) Impignorabilità; d) Installazione; e) Limitazioni all'uso; f) Locali macchina; g) Manutenzione e conservazione; h)Obbligazioni del condominio e del condomino; i) Presunzione di comunione; l) Portatori di handicap; m) Proprietari dei locali al piano terreno; n)Proprietà;o) Parti comuni; p)Separato godimento; q) Sostituzione; r)Spese (ripartizione).

a)**Condominio multiscale** .

Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini. bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala).
Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196.

In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n. 13/89 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.
Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, in L'Amministratore 1990, n. 5.

In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato 1'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi.
Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989, in L'Amministratore 1990, n. 7/8.

b) Gettoniera.

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari. hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d 'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto alloro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato le legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso).
Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1976. n. 864.

L'installazione della gettoniera al servizio dell'ascensore, comporta una notevole incidenza sull'economia del servizio in quanto risulta addirittura mutato il sistema di reperimento dei fondi necessari per l'esercizio del servizio.
Trib. civ. Roma, 25 marzo 1964, n. 1225.

c)Impignorabilità.

Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria,

ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che I' opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi.
Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654; conf. Cass. 27 febbraio 1976, n. 653.

d)Installazione .

La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120. primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve avvenire "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio". L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, 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. 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. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696.

L'art. 1120 cc., 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 spesa, 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. 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, e può far valere il relativo diritto 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. civ., sez. II, 12febbraio 1993, n. 1781, Fonti e altri c. Colombo e altri.

Il pregiudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione 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'art. 1120, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto.
Cass. civ., sez. II, 29aprile 1994, n. 4152. Bava c. Condominio edificio in C.so Vittorio Emanuele.

L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e

manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite).
Cass. civ., sez. II, 1 aprile 1995, n. 3840, Chiappara c. Villari.

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. (Nella fattispecie. trattavasi dell'installazione di un ascensore da parte di un condomino portatore di handicap, il quale si era accollato l'intero onere delle Spese).
Trib. civ. Milano, Il maggio 1989, Soli c. Condominio via Ozanam 10/a, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 325.

Allorché I' 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. (Nella specie è stata accolta, in base al suddetto principio, la richiesta di provvedimento d'urgenza avanzata da soggetto affetto da incapacità deambulatoria che lamentava il rifiuto opposto all'installazione di un impianto di ascensore nel condominio ove risiedeva).
Pret. civ. Milano, ord. 19 maggio 1987, Soli e L.E.D.H.A. c. Condominio di via Ozanam 10/A, Milano, in Arch. loc. e cond. 1988, 197.

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, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come (nel caso di specie) applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini.
Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300.

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. civ. Milano, sez. VIII, 12 ottobre 1989, n. 8434, Quajanni c. Condominio Via Burlamacchi n. 3, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 543.

L'installazione dell'ascensore, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.
Pret. civ. Taranto, ord. 5 ottobre 1993, in Arch. loc. e cond. 1994. 383.

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino. ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 quinto comma. c.c..Né sulla legittimità di detta delibera incide l'indicata mancanza di progetto e di preventivo, la quale comporta soltanto la necessità che la delibera stessa venga integrata da successive decisioni assembleari, per determinare le modalità di attuazione ed esecuzione dell'innovazione, nel rispetto dei limiti e dei divieti fissati dal secondo comma dell'art. 1120 c.c..
Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4921, Molinari c. Cond. V.S. Stefano.

Costituisce innovazione vietata ex art. 1120, secondo comma, c.c., l'installazione di un impianto di ascensore che, rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle prescrizioni tecniche sia della legge nazionale che di quella regionale, comporti una riduzione del piano di calpestio dei vari piani.
Trib. civ. Milano, 23 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.

Ciascun condomino può procedere alla installazione, a proprie cure e spese, di un impianto di ascensore, salva la facoltà degli altri condomini di chiedere la partecipazione all'uso previa corresponsione della quota di spesa, e sempreché non venga alterata la destinazione della cosa comune e non venga impedito agli altri condomini di farne parimenti uso.
Pret. civ. Messina, ord. 7 dicembre 1991, in Giur. mer. 1993, 351.

Nel caso in cui i condomini siano gravati, in base ad un atto pubblico di acquisto, dalla servitù passiva di installazione di un ascensore a favore di una singola porzione immobiliare, non occorre una nuova manifestazione di volontà in sede di assemblea condominiale per autorizzare tale installazione e la realizzazione delle relative opere.
Pret. civ. Roma, sez. IV, 28giugno 1994, n.4191, Orsini c. Rossetti, Albertazzi e altri, in Arch. loc. e cond. 1994, 846.

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. civ. Milano, 19 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.

Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune).
Trib. civ. Milano, 9settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.

Non sussiste alcun concreto interesse ad impugnare una deliberazione dell'assemblea condominiale che si limiti a disporre l'installazione di un ascensore rinviando ad una successiva riunione l'approvazione della spesa e la relativa ripartizione, non potendo affatto escludersi che l'assemblea non approvi la spesa e non potendo in ogni caso prefigurarsi quale potrebbe essere l'effettivo contenuto di una futura deliberazione sulla materia.
Trib. civ. Milano. 18 aprile 1991. in Arch. loc. e cond. 1992. 154.

Quando l'installazione di un ascensore consiste in un uso più intenso della cosa comune, senza alterazione della sua destinazione e senza sottrazione agli altri condomini del pari uso della cosa, si ha uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e non innovazione ex art. 1120.
Trib. civ. Foggia 29 giugno 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.

L'installazione di ascensore nella tromba delle scale, pur comportando la riduzione o il venire meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nel modo originario, non contrasta con la norma dell'art. 1120 comma 2 c.c., in quanto, pur se resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso e di contenuto migliore, anche alla luce della L. n. 13 del 1989, mentre la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto. Pertanto non sussiste una vera alterazione della destinazione, né si compromette la facoltà di godimento della cosa comune da parte di tutti i condomini.
Pret. civ. Catania. ord. 14 maggio 1991, in Giur. mer. 1993, 351

L 'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze 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.
Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n.13008. in Arch. loc. e cond. 1992, 373.

La disciplina in materia di distanze non opera per quegli impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento e che riflettono l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini. Inoltre, l'art. 3 comma 2 L. n. 13 del 1989, nel porre l'obbligo dell'osservanza delle distanze di cui all'art. 907 c.c. per la sola ipotesi in cui "tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o uso comune" implicitamente riconosce che tali distanze, se eventualmente applicabili, non debbano comunque essere osservate con riferimento alle unità immobiliari comprese nel medesimo edificio condominiale.
Pret. civ. Catania, ord. 20 marzo 1992, in Giur. mer. 1993, 351.

La nullità di una delibera assembleare che abbia disposto l'installazione di un ascensore in uno stabile condominiale non impedisce che tale installazione possa essere realizzata autonomamente da uno o più singoli condomini.
Trib. civ. Napoli, 1 ottobre 1991. in Arch. loc. e cond. 1992, 373.

L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale.
Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 4.

È nulla la delibera - adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino.
Corte app. civ. Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994. n. 3074. Condominio di via Salvator Rosa n. 253 in Napoli c. Lovallo, in Arch. loc. e cond. 1995, 393.

L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condominio, 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. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.

Ai sensi della L. n. 13/1989 anche se l'ascensore è da considerarsi innovazione per la sua approvazione sono sufficienti le semplici maggioranze del secondo e terzo comma dell'art. 1136 e non quelle del quinto comma del citato articolo.
Trib. civ. Milano, 14 novembre 1991, in L'Ammin. 1992, 3, 13.

La installazione di un ascensore in un edificio di cinque piani e di antica costruzione non compromette in modo particolarmente rilevante l'uso e il godimento dell'atrio comune da parte del proprietario dell'appartamento sito al piano terra e, pertanto, non costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art.1120, comma 2 cod. civ.
Corte di appello Genova, sez. II civ., 13 dicembre 1997 n. 991, Rivista Giur. dell'edilizia 1999, 276.

Non può essere condivisa la tesi secondo cui la realizzazione dell'impianto comporterebbe inevitabilmente una violazione del diritto all'uso della cosa comune (comportando una riduzione del piano di calpestio dei pianerottoli e rendendo, in particolare, insufficiente ad uno dei condomini lo spazio comune di accesso al suo appartamento) spettante a tutti i condomini. La norma vigente, finalizzata a garantire l'accessibilità degli edifici e ad eliminare le barriere architettoniche, consente deroghe alle dimensioni minime dell'ascensore allorchè si tratti di immobili esistenti e di vecchia costruzione (cfr. art. 75 del D.M.14 giugno 1989, n. 236 e l'art. 20 della legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989, n. 6). In ogni caso la fattibilità dell'impianto, sotto il profilo dell'osservanza delle prescrizioni tecniche, è irrilevante nella valutazione della legittimità della delibera, che riguarda soltanto l'installazione di un ascensore non meglio precisato che dovrà essere, in ogni caso, tale da non precludere l'uso normale dei pianerottoli e da non privare la scala della luce proveniente dal lucernario.
Appello Milano, 23 luglio 1996, n. 2214, Immobili e Proprietà n. 1/199

L'installa zione di un ascensore in un edificio di condominio, che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione; ove la spesa sia assunta interamente a proprio carico da un condomino, non è necessaria l'approvazione assembleare trovando applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.
Cass. civ., sez. II, 26 settembre 1994, n. 38

In linea di principio, qualora al posto delle scale e dell'andito si immetta 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: pertanto se, in concreto, a seguito della necessaria comparazione tra i danni prodotti e i vantaggi arrecati dall'innovazione i primi risultassero prevalenti anche solo per uno dei condomini, l'innovazione non sarebbe consentita perché in contrasto con il disposto dell'art. 1120 cit. (Nel caso di specie uno dei condomini a causa della realizzazione dell'ascensore era costretto a compiere un percorso più lungo di quello precedente per raggiungere la propria abitazione.)
Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 1

Con la sentenza più recente è stato riconosciuto , ai sensi dell'art. 1102 c.c., 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 comune – in favore di alcuni condomini che, anche se non invalidi civili in senso stretto, si trovano in età avanzata (73 anni e 65 anni) ed affetti da gravi patologie, tali da far ritenere gli stessi in condizioni fisiche impeditive dell'uso delle scale, mentre, con quella risalente, è stato riconosciuto il diritto, in favore di una invalida civile nella misura dell'80% (ritenuta implicitamente compresa nella L: n 13/89) all'installazione di un ascensore nella tromba delle scale con il taglio (da 112 cm a 94 cm) delle rampe delle scale per la realizzazione del vano corsa, senza alcuna riduzione del piano di calpestio dei pianerottoli ritenuto "modesto" e tale da escludere qualsiasi pregiudizio per gli altri condomini.
Le due pronunce conducono un'approfondita ed interessante indagine sulla portata concreta della legislazione dettata per il superamento delle barriere architettoniche e con una condivisibile differenziazione delle ipotesi rientranti nella fattispecie del migliore uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e di quella dell'innovazione di cui all'art. 1120 cc, pervenendo ad un'applicazione estensiva della ratio delle norme dettate per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel senso di ritenere meritevole di tutela le situazioni anche degli anziani ed in genere 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, potendo trovare applicazione comunque la disposizione dell'art. 1102 c.c.
Il Tribunale, in entrambe le due decisioni, afferma specificamente che "si deve evidenziare che l'art. 2 della legge n. 13/89, nel definire le barriere architettoniche, richiama l'art. 27 della legge 30.03.71, n. 118 e l'art. 1 del D.P.R. 27.04.78 , n. 384 , che prevedono in particolare gli interventi per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi, da attuare negli edifici pubblici di nuova costruzione, apportandovi le possibili e conformi varianti agli edifici già costruiti. Tuttavia non sembra che il richiamo alle leggi anteriori in tema di barriere architettoniche per mutilati ed invalidi civili, contenuto nella citata legge n. 13 , significhi che le agevolazioni consentite per la eliminazione dei predetti ostacoli postulino la presenza nello edificio interessato di handicappati che vi abitino , posto che la ratio degli interventi della legge del 1971 è proprio quella di consentire la c.d. visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi , ed atteso che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà. Il tribunale ha avuto, inoltre, cura di precisare che nell'ipotesi del portatore di handicap non è configurabile un'azione di condanna del condominio ad un facere, ma solo "un'azione accertativa del proprio diritto ad eseguire a proprie spese le opere necessarie all'abbattimento delle predette barriere",a vendo il condominio "un dovere di collaborazione, consistente nel caso concreto, nel mettere a disposizione dei ricorrenti le porzioni dell'edificio per consentire la realizzazione delle predette opere". Infatti la determinazione di avvalersi dell'art. 1 1102 c.c. non richiede alcuna deliberazione condominiale, nemmeno per l'appalto delle relative opere che non possono essere addossate al condominio, per cui un eventuale incarico all'amministratore deve, quindi considerarsi non compreso nelle sue attribuzioni e

possibile soltanto in forza di mandato "speciale" da parte del singolo condomino, con esclusione di qualsiasi onere economico per condominio del tutto estraneo alle predette opere.
Considerato che nell'ipotesi generica di anziani, i quali non possono vantare la qualifica e le condizioni di cui alla Legge n. 13/91 , può trovare applicazione il disposto dell'art. 1102 c.c., contenente un principio generale operante anche in materia condominiale ex art. 1139 c.c.m in quanto nel capo II, dedicato al condominio negli edifici , non esiste una specifica norma che regoli l'uso delle cose comuni – per cui la disciplina specifica sul superamento delle barriere architettoniche ha la funzione di individuare esclusivamente, un criterio generale di meritevolezza , deve , tuttavia, esprimersi qualche perplessità in ordine alla sentenza 15 maggio 1996 che ha consentito un'indiscriminata riduzione delle rampe di scale, secondo una valutazione condotta caso per caso, senza esaminare il possibile pregiudizio per la sicurezza antincendio.
Deve, in proposito rilevarsi che tale decisione non ha preso in considerazione –né peraltro sembra essere stato eccepito dal condominio resistente – l'esistenza della specifica norma di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione contenuta nel D.M. 16 maggio 1987 , n 246 (in GU 27.06.1987, n 148) che all'art. 2.4 stabilisce una larghezza minima delle scale di 1.05 m e che avrebbe comportato il rigetto della domanda dei ricorrenti che comportava un taglio fino a 94 cm.
Trattasi di una norma di sicurezza che sembra applicabile anche alle ipotesi di cui all'art. 1102 c.c. pur nell'assenza del limite della sicurezza del fabbricato , contenuto nell'art 1120 c.c., per le innovazioni, nel quale deve ritenersi rientrante anche la sicurezza antincendio e che appare applicabile , a maggior ragione, per la fattispecie dell'uso della cosa comune che, di norma, non comporta una "modificazione" delle parte strutturali dell'edificio che l'interpretazione del Tribunale, invece, reputa possibile anche nell'ipotesi dell'art. 1102 c.c. .
In proposito si sottolinea che la recente Cass n. 12343/2003 ritiene estensibile in via analogica i limiti di cui all'art. 1120 c.c. alle ipotesi di modificazioni di cui all'art. 1102 c.c. in quanto informati in entrambi i casi alla medesima ratio legis.
Una volta ritenuto ammissibile anche nell'ipotesi dell'art 1102 c.c. una modesta modificazione della cosa comune il bene della sicurezza anticendi integra un interesse superiore che trascende i limiti dell'alterazione della destinazione e della facoltà di farne parimenti uso di cui all'art. 1102 c.c. che presuppongono , logicamente, il rispetto rigoroso della sicurezza anticendi che nemmeno il giudice può disattendere, trattandosi di una valutazione afferente una discrezionalità tecnico-amministrativa riservata alla competenza dell'autorità amministrativa che non integra una violazione di legge. In caso contrario la norma sarebbe violata per il tramite della decisione giudiziale che legittimerebbe così una situazione contra legem, con grave pericolo per la comunità tutte, condominiale e non. Si pensi , esemplificativamente, all'accessibilità dei mezzi di soccorso che devono essere approntati adeguatamente per la generalità delle situazioni e che non possono incontrare ostacoli che possano pregiudicare l'interesse superiore della salvezza delle vite umane, compresa – è bene sottolineare - quella della medesima persona che si avvalga dell'installazione dello ascensore , sia ai sensi dell'art 1102 c.c. sia per la sua qualità di handicappato che, semmai, richiede viepiù una maggiore cautela che sembra rendere assolutamente inderogabile la misura minima della larghezza delle scale in 1.05 m.
Pertanto , sembra che l'installazione dell'ascensore debba osservare, in ogni caso, le disposizioni dettate in materia di sicurezza, vuoi quelle proprie relative all'impianto da installare a proprie spese, vuoi quelle relative all'edificio condominiale, nel quale venga inserito l'impianto, compresa quella antincendi, con la conseguenza che la valutazione di merito, circa la rilevanza del pregiudizio "privato" derivante da una tale installazione, possa essere condotta nel rispetto comunque delle norme amministrative di sicurezza e quindi nel caso evidenziato per i tagli di rampe di scale che lascino, comunque, la larghezza minima di 1.05 m
La valutazione in merito all'eventuale pregiudizio del taglio delle scale dovrà essere ,poi, condotta in relazione alle esigenze degli altri condomini che potrebbero svolgere "legittimamente" attività che possono richiedere una larghezza superiore a quella minima prevista per la sicurezza antincendi che è apprezzabile ai fini del pari uso della cosa comune che, altrimenti, verrebbe di fatto impedito, specialmente in relazione ad un probabile preuso.
Conclusivamente appare opportuno che, nelle controversie relative a tutte le ipotesi di installazione dell'ascensore (artt 1102, 1120 c.c. e L13/89), venga formalmente eccepita la predetta disposizione in merito alla misura minima della larghezza delle scale, affinché il giudice posa valutarla ai fini dell'accoglimento o meno della domanda

Tribunale di Roma 11 marzo 2003 Giudice Dr. Celeste.

Tribunale di Roma 15 maggio 1996 . Giudice Dr. Celeste.

La Corte ha ricompreso l'installazione dell'ascensore tra le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui alla legge 13/1989, con la conseguenza che, ai sensi dell'articolo 2 legge 13/89, deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 cod. civ., ferma rimanendo la previsione del terzo comma del citato articolo 2 legge 13/89, che fa salvo il disposto degli articoli 1120 secondo comma e 1121 terzo comma cod. civ.
Sezioni Riunite Corte di cassazione, Sentenza 14384

e)Limitazioni all'uso.

Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondanti a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore.
Cass. civ., sez. II, 6 aprile l982, n. 2ll7, Colaci c. Cond. V. Casilina.

Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore di un condominio, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 cod. civ. - in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conservazione della cosa comune - che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione. È pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alle varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal su indicato uso particolare dell'ascensore.
Cass. civ. sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686, Colaci c. Cond. Casilina

Le innovazioni di cui all'art. 1120, primo comma, cod. civ. (nella specie, consistenti nella collocazione di una porta sulla scala condominiale e nel blocco con chiave della pulsantiera dell'ascensore), realizzate dall'amministratore del condominio in assenza di preventiva delibera assembleare, in quanto idonee a turbare il pacifico godimento e l'utilizzazione del singolo condomino su alcune parti comuni dell'edificio, rendono ammissibile l'azione di manutenzione a tutela del (com)possesso (delle menzionate parti comuni) proposta da quest'ultimo. Peraltro l'adozione, nel corso del giudizio possessorio, di una delibera condominiale che ratifichi, con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, quinto comma. cod. civ., le spese relative alle eseguite innovazioni e sostanzialmente autorizzi le innovazioni medesime, legittima, sia pure tardivamente, sotto il profilo dell'esercizio del possesso, la condotta posta in essere dall'amministratore suddetto, facendo

venir meno i connotati della molestia e turbativa in essa (condotta) originariamente ravvisabili, con conseguente rigetto nel merito della domanda di manutenzione come sopra proposta.
Pret. civ. Gallarate, 16 gennaio 1990, Steri c. Galli, in Arch. loc. e cond. 1990, 361.

Poiché è estrinsecazione del diritto di ogni condomino di pretendere che l'uso della cosa comune non si risolva in una lesione del suo diritto di proprietà esclusiva, il condomino proprietario esclusivo di un appartamento al sesto (penultimo) piano e di tutto il settimo piano legittimamente, al fine di impedire l'accesso incontrollato di terzi alla sua proprietà, elimina il pulsante corrispondente al settimo piano nella tastiera dell'ascensore e lo sostituisce con un blocchetto a chiave, giacchè l'esecuzione di tale sostituzione non turba il diritto degli altri partecipanti alla comunione, né altera la funzione o destinazione del bene.
Cass. 13 gennaio 1971 n. 50, Giur. it. 1971, I, 1, 5

f) Locali macchina.

La servitù di accesso ai locali macchina degli ascensori attraverso il seminterrato di proprietà di un condomino, comprende il diritto del condominio, e per esso dell'amministratore, ad avere copia delle chiavi di accesso a detto locale.
Trib. civ. Napoli, sez. III, 30 ottobre 1993, n. 10600, Cond. di via degli Aranci. n. 25 di Sorrento c. Stinga, in Arch. loc. e cond. 1994, 597.

g) Manutenzione e conservazione.

La Sostituzione dell'argano e del motore di un ascensore condominiale, non può avere altra finalità che la conservazione dell'ascensore stesso ed è un atto di amministrazione ordinaria della cosa comune, non comportando innovazione.
Corte app. civ. Bologna, Sez. II, 1 aprile 1989, n. 273, Zerbini e altri c. Condominio di via Marconi 6, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1990, 67.

È da ritenersi inefficace e non produttivo di alcuna conseguenza giuridica in capo al condominio un contratto decennale di manutenzione degli ascensori stipulato dall'amministratore condominiale senza la preventiva delibera dell'assemblea, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione.
Pret. civ. Bologna, 28 novembre 1992, n. 948. Cond. di via Fermi, nn. 5 a 17 di Casalecchio di Reno c. Soc. Bologna Servizi Ascensori e Cristalli, in Arch. loc. e cond. 1993, 155.

h) Obbligazioni del condominio e del condomino
Tutti i condomini rispondono solidalmente delle obbligazioni contratte dal condominio per far eseguire lavori nello stabile comune. Il patto con cui i condomini si ripartiscono la spesa secondo i millesimi o in base ad altri criteri ha rilevanza solo interna e non può essere opposto all'appaltatore che, anche se condomino, può rivolgersi verso uno solo dei condomini per il pagamento dell'intero credito
Corte Suprema di Cassazione. Sentenza 17563 del 31/08/2005 (Sezione seconda civile, Presidente A. Mensiteri, Relatore M. Oddo)

i) Presunzione di comunione.

L'area di base del vano di corsa dell'ascensore deve considerarsi parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cc., ed ogni condomino è legittimato a far valere il suo diritto reale sulle aree condominiali e far cessare occupazioni illecite od usi non consentiti.
Trib. Civ. Napoli, 15 novembre 1989, in Rass. equo canone 1990, 272.

L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o 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 ultimo comma c.c., di partecipare successivamente all'innovazione.
Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314.

l) Portatori di handicap

Il Condomino portatore di handicap ha diritto di installare a proprie spese un ascensore nella gabbia scale dell'edificio condominiale, utilizzando in tal caso, ai sensi dell'art. 1120 c.c., la cosa comune senza alterarne la destinazione ed impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto, dovendosi peraltro contemperare l'eventuale sacrificio degli altri condomini (derivante dall'occupazione dell'"angolo morto" dell'androne per l'installazione della piattaforma dell'ascensore e dell'utilizzazione della tromba d'aria per il suo scorrimento verticale) con l'interesse, di natura prioritaria dell'handicappato ad una vita sociale e di relazione agevolata, nello spirito della legislazione vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e secondo il criterio dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi.

**** Trib. Foggia , 29 giugno 1991 , Gius.civ.,1991, I , 3089***

In caso di installazione di un ascensore in un edificio condominiale è applicabile la disposizione di cui all'art. 2 , l.13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche anche in caso di mancata esistenza di handicappati all'interno del condominio, in quanto la normativa persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutte le specie di edifici anche da parte di handicappati che possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitano

**** Trib. Milano, 14 novembre 1992***

Le agevolazioni consentite dalla l. n. 13/89 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili anche senza la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della l. n. 118/1971 (richiamata espressamente dall'art. 2 l. 13/89) è proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà (si pensi agli inquilini , ai loro parenti, agli abituali frequentatori);

Trib. Milano 22 marzo 1993

Ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex legge 137/1989 non è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà.

Trib. Milano 26 aprile 1993

L'art. 2 della legge n. 13/89 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrassentacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età.

Trib. Napoli 14 marzo 1994

L'installazione di un ascensore, che richieda una modesta escavazione nel sottosuolo comune realizzata senza arrecare danni attuali o futuri alla struttura condominiale, non costituisce spoglio del possesso degli altri condomini, bensì esercizio del diritto di usare la cosa comune garantito a ciascun condomino dall'art. 1102 c.c. Dovendosi coordinare la disciplina legale sulle innovazioni con la normativa contenuta nell'art 2.1.9 gennaio 1989, n. 13 , in relazione alla installazione di un ascensore , ragioni di pubblico interesse e di solidarietà sociale (invocabili in ogni caso in cui destinatari dell'impianto siano i portatori di handicap, sia pure nell'ambito di una struttura associativa) rendono lecite anche le opere di escavazione che incidono sul compossesso dei condomini.

Pret. Pordenone, 14 giugno 1994

Al portatore di handicap non comporta alcuna azione di condanna ad un "facere" nei confronti del condominio ove è situata la sua abitazione, avente ad oggetto l'attuazione delle opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche dello stabile, bensì un'azione di accertamento del proprio diritto ad eseguire a

proprie spese le opere necessarie all'abbattimento delle predette barriere (costituite nel caso di specie, dalle scale, che si proponeva di superare attraverso l'installazione di un ascensore.)L normativa concernente l'abbattimento delle barriere architettoniche è applicabile non solo relativamente a quei soggetti che presentino difficoltà di deambulazione, ma anche a coloro & endasch; quali le persone anziane & endash; che pur non essendo affetti da menomazioni motorie, si trovino comunque in minorate condizioni fisiche.
**** Pret. Roma, 15 maggio 1996, Arch. Loc., 1996, 564***

L'art. 2.1 9 gennaio 1989 n. 13 , recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, che prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136 comma 2 e 3 c.c. in deroga all'art. 1120 comma 1, che richiama l'art. 1136 comma 5, e quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate , dispone tuttavia che resta fermo il disposto dell'art. 1120 comma 2 , il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che a maggior ragione sono nulle le delibere ancorchè adottate a maggioranza al fine indicato siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative (nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito i quali avevano dichiarato la nullità della deliberazione adottata a maggioranza in base all'art.2 legge n. 13 del 1989 cit., di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, che comportava peraltro un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sito a piano terra).

- ***Cass civ., sez. II, 25 giugno 1994, n. 6109***

La normativa nazionale e regionale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche impongono particolare attenzione alla tutela dei disabili , tanto da consentire deroghe agli strumenti urbanistici vigenti anche in zone sottoposte a vincolo di tutela integrale in attuazione della normativa in materia di piani territoriali paesistici
TAR Sardegna, 27 maggio 1999 n. 695

Il Tribunale di Napoli ha definito il Giudizio R.G. 3268/99. Oggetto del giudizio era la richiesta, inoltrata in via cautelare, da alcuni condomini di una vanella comune esistente tra le due parti di uno stabile, di sospendere i lavori di installazione di un ascensore finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche e di ripristinare lo stato dei luoghi, per asserite violazioni civilistiche. Il Giudice Cresso, con la richiamata sentenza, rigettava il ricorso sostenendo, tra l'altro: "trattandosi di una vanella comune, è consentito al singolo condomino di usare la cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali stabilite a favore degli altri condomini, con il solo limiti che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi.
Trib. Napoli, IX sezione civile G. U. Roberto Cresso sentenza 5811/04

m) Proprietari dei locali al piano terreno.

Non risultando il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo.
****Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1 aprile 1989. n. 273, Zerbini e altri c. Condominio di via Marconi 6, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1990, 67.***

Il proprietario di unità immobiliari sue al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell 'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano: non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo.
****Trib. civ. Monza, 12 novembre 1985, Tarasconi c. Condominio Assiria I di Sesto San Giovanni, in Arch. loc. e cond. 1986, 299.***

L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti.
**** Trib. civ. Milano. sez. VIII, 16marzo 1989, Mazzilli ed altri c. Condominio di via Valassina 45, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 515.***

n) Proprietà
Non risultando il contrario dai titoli d'acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo.
Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1 aprile 1989, n. 273, Arch. loc. e cond. 1990, 67

Il piano di un immobile condominiale non era servito dall'ascensore (già predisposto per la fermata da circa vent'anni); ora i condomini vogliono fruire dell'ascensore. Come calcolare la quota di partecipazione. I condomini che intendono partecipare, in un secondo tempo, ai vantaggi dell'ascensore- a norma dell'articolo 1121, ultimo comma del codice civile – devono contribuire, per la loro quota millesimale, alle spese dell'impianto, così come effettivamente sostenute dai condomini che si sono fatti carico dell'installazione. L'importo originario della spesa deve però essere rivalutato in base agli indici di rivalutazione monetaria, salva eventuale riduzione, se le condizioni attuali dell'ascensore siano degradate.

Tribunale di Genova, 21 maggio 1984

o) Parti Comuni

In tema di condominio, e con riferimento delle parti comuni dell'edificio, il termine "godimento" designa due differenti realtà, quella della utilizzazione obbiettiva della "res", e quella del suo godimento soggettivo in senso proprio, con la prima intendendosi l'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, cortili), la seconda concretantesi, invece, nell'uso delle parti comuni quale effetto dell'attività personale dei titolari dei piani o porzioni di piano (utilizzazione di anditi, stenditoi, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento).
Nondimeno, talune delle parti comuni elencate nell'art. 1117 cod. civ. (solitamente destinate a fornire utilità soggettiva ai condomini) sono, talora, suscettibili anche di uso soggettivo, uso, pervero, particolare ed anomalo, diverso, cioè, da quello connesso con la funzione peculiare di tali parti ed indipendente dalla relativa funzione strumentale (i muri maestri utilizzati, ad esempio, per l'applicazione di vetrine o insegne luminose), con la conseguenza che i cortili, funzionalmente destinati a fornire aria e luce al fabbricato (destinazione "oggettiva") ben possono essere destinati (anche) ad uso soggettivo (sistemazione di serbatoi, deposito merci, parcheggio auto), di talchè, pur costituendo "normalmente" oggetto di trasferimento consequenziale al trasferimento della proprietà del piano o porzione di piano, pur tuttavia possono, "ex titulo" , formare, quanto al relativo godimento soggettivo, oggetto di diversa pattuizione, quale, come nella specie, l'esclusione dal trasferimento della relativa quota di comproprietà dell'uso (soggettivo) come parcheggio auto, specie qualora il cortile stesso non risulti sufficiente ad ospitare le autovetture di tutti i condomini (sì che la clausola di esclusione de qua appare destinata a perseguire interessi non immeritevoli di tutela).
Peraltro nell'ipotesi di cessione a terzi di un uso siffatto della cosa comune, non è al singolo condomino che spetta la legittimazione alla cessione stessa, essendo, all'uopo, necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, giusta disposto dell'art. 1108, comma 3 cod. civ.
Sentenza Corte di Cassazione del 01/03/2000 n. 2255

p) Separato godimento.

In caso di installazione da parte di un condomino di un ascensore suscettibile di suo separato godimento, trova applicazione l'art. 1102 cod. civ. - a mente del quale il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni necessarie al migliore godimento - e non l' arti. 1120 cod. civ.. dettato per le ipotesi di innovazione della cosa comune, per cui non pare necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea con la

maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni e le spese di installazione sono esclusivamente a carico dell'interessato.
Trib. civ. Milano. 1l maggio 1989. Sole c. Condominio di via Ozanam,10/A di Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 74.

Nel condominio di edificio, in caso di godimento separato di servizi comuni, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari. è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Nella specie, in un edificio in condominio, provvisto di tre scale, ciascuna fornita di proprio ascensore, la deliberazione assembleare di sostituzione dell'ascensore di una scala, vecchio, con un ascensore nuovo, era stata presa con maggioranza limitata ai condomini di quella parte di edificio servita dall'ascensore da sostituire).
Cass. civ., sez. II, 4 ettembre 1970, n. 1188.

In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore)
Trib. civ. Milano. 12 aprile 1990, in Archi. loc. e cond. 1991, 336.

q) Sostituzione.

La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche di tipo e marca diversi, conformi alle nuove tecniche, non costituisce innovazione poiché le cose comuni oggetto delle modifiche (strutture del vano ascensore e locali annessi, cabina) non subiscono alcuna sostanziale trasformazione e conservano la loro destinazione strumentale al servizio, anche se si realizzano mutamenti alla loro conformazione.
Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983, Condominio di via Console Marcello 18/2 di Milano c. Dondoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 707.

La sostituzione di un ascensore usurato rientra nell'ammodernamento di cosa logora, anche se l'ascensore che si vuol sostituire sarà di tipo e di marca diversa. Trascriviamo la sentenza citata: "Perché sussista l'innovazione di cui all'art. 1120 del codice civile occorre che le modificazioni apportate alle cose comuni, nell'ambito della proprietà condominiale, siano di tale entità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo da incidere sulla sostanza della cosa comune, alternandone la precedente destinazione. Pertanto, la sostituzione di ascensore usurati e non più agibili, con ascensori nuovi, anche se di tipo e marca diverso, non costituisce innovazione, perché le cose comuni oggetto di modifiche, al vano ascensore con le strutture ed i relativi locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, ance se vengono apportate delle possibili modificazioni. D'altro canto, l'innovazione si circoscrive nelle opere per le quali occorrono modifiche da doversi apportare alle cose comuni che incidono sulla sostanza delle stesse alterandone la precedente struttura e destinazione, mentre la sostituzione di un ascensore, non più atto allo per il quale è stato costruito, non può costituire innovazione, semplicemente perché il vano ascensore, le strutture , i relativi locali, non subiscono alcuna modifica, né lo subisce il servizio che l'ascensore offre. Neanche per la sostituzione della cabina fatiscente di un ascensore si può parlare di innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. e tanto meno di innovazione gravosa o voluttuaria, ai sensi dell'art. 1121 c.c. Tale sostituzione rientra semplicemente nell'ambito dell'ammodernamento della cosa comune, così come non costituisce innovazione la sostituzione il blocchetto della chiave dell'ascensore con serratura.

r) Spese

In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli arti. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.
Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499, Jannace c. C. V. Petrarca NA.

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti sui al piano terra.
Trib. civ. Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859, Paini e altra c. Condominio Elisabetta, in Arch. loc. e cond. 1994, 831.

Le spese che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità – vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni e migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi. (Nel caso di specie i giudici hanno ritenuto che la spesa per la sostituzione dell'argano e del motore dell'ascensore debba essere ripartita tra i condomini in ragione delle rispettive proprietà millesimali).
**** Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357, Cond. Via Marconi 6 c. Zerbini e altri, in Arch. loc. e cond. 1986, 477.***

Le spese straordinarie relative agli ascensori, necessarie per l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, attengono al profilo della proprietà del bene e vanno sostenute da tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà esclusiva.
Trib. Bologna, 2 maggio 1995, Arch. loc., 1996, 87.

La regola posta dall'articolo 1124 cod. civ., relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'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 dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condominio). Quindi, pronunciandosi in materia di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, ha affermato che esse attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorchè riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali, essendo dirette al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, per proteggere efficacemente gli utenti e i terzi
Sezioni riunite Cosrte di Cassazione Sentenza 5975.