

# L'ascensore a spese del condomino non esige maggioranza rafforzata

## Tribunale Firenze

Pur trattandosi di una innovazione è «uso più intenso» del bene comune

### Matteo Rezzonico

Per il Tribunale di Firenze, sentenza numero 2681/2024, l'installazione di un ascensore a spese del singolo condomino costituisce un'innovazione. Trova applicazione però l'articolo 1102 del Codice Civile che contempla anche le innovazioni e non l'articolo 1120, relativo all'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condòmini. Resta fermo che nel contemperare gli interessi dei condòmini all'uso delle parti comuni con quello del condòmino che richieda l'installazione - al netto del le leggi speciali cioè la legge 13/1989 e il decreto ministeriale 236/1989 - in punto di eliminazione delle barriere architettoniche si tende ad attuare il principio di solidarietà di cui all'articolo 2 della Costituzione (sui diritti inviolabili della persona), a tutela della posizione del disabile, anche se non residente nello stabile.

A centro della pronuncia c'era il caso di una condòmina - proprietaria dell'appartamento al secondo e ultimo piano di un condominio (costituito da 6 condòmini) - che, dichiarando di soffrire di alcune patologie, per le quali era stata dichiarata invalida, aveva chiesto al condominio di poter installare a sue spese un impianto di

ascensore/piattaforma elevatrice nel vano scale comune, facendo redigere un progetto. L'assemblea aveva espresso parere negativo.

Per il condominio la collocazione dell'ascensore nel vano scale avrebbe pregiudicato la godibilità del bene comune (ridotto nella sua fruibilità) e non avrebbe comunque consentito alla cabina di avere delle dimensioni accettabili. Per il condominio inoltre la riduzione della larghezza delle scale avrebbe inciso sulla sicurezza antincendi del fabbricato.

Norme speciali (anche a livello regionale) favoriscono «il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche». Senza contare che l'innovazione nel caso di specie non è reputata dallo stesso legislatore mai «un'innovazione voluttuaria ex articolo 1121 primo comma Codice civile». Ciò detto, dovendo i rapporti fra condòmini ispirarsi a ragioni di solidarietà, si deve in verificare se l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri.

D'altra parte l'articolo 1102 del Codice Civile consente al singolo una più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché non sia alterata la destinazione del bene e non sia impedito l'altrui pari uso. In un condominio perciò, l'installazione dell'ascensore realizzata a spese di un solo condomino eseguita su parti comuni dell'edificio costituisce un'innovazione, ma senza che trovi tuttavia applicazione l'articolo 1120 del Codice Civile visto che l'esborso è assunto interamente a carico di una sola persona.