

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - Presidente -

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 27318/2015 proposto da:

F.A., in proprio e quale procuratrice generale di F.L., L.D., A.O., S.T.,  
elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato L.Z., che li  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato M.P.;

- ricorrenti -

contro

B.N., O.F., S.E., B.A., O.C., elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo  
studio dell'avvocato B.P., che li rappresenta e difende unitamente agli  
avvocati P.P., M.P.S.A.;

- controricorrenti -

e contro

CONDOMINIO VIA (.....), T.F.;

- intimato -

avverso la sentenza ..... della CORTE D'APPELLO di  
TRIESTE, depositata il .....

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/02/2017  
dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

S.T., A.O., L.D. ed F.A. (quest'ultima anche quale procuratrice di F.L.) hanno  
proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza .....,  
n. 483/2015, resa dalla Corte d'Appello di ....., che ha riformato  
la sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale ..... l'  
....., accogliendo l'impugnazione principale di B.N., S.E.,  
O.F. e Ba.Ag..

Il Tribunale di ....., in accoglimento della domanda degli  
attuali ricorrenti, aveva accertato il diritto degli stessi, ai sensi della L. 9  
gennaio 1989, n. 13, art. 2, ad installare un ascensore occupando una parte  
del sedime del giardino comune, a ridosso della facciata, ove è ubicato il  
portone d'ingresso del Condominio di via (.....). La domanda  
degli attori conseguiva al rigetto espresso due volte dall'assemblea  
condominiale alla proposta di installazione dell'ascensore e deduceva la  
difficoltà di deambulazione di due condomine.

La Corte d'Appello, riformando la sentenza impugnata e rigettando le  
domande degli appellati, osservava che "l'ascensore è manufatto diverso dal  
concetto di servoscala o altre strutture mobili e facilmente amovibili", di cui  
alla L. n. 13 del 1989, art. 2, comma 2, e che l'ascensore per cui è causa  
comunque non avrebbe consentito alle condomine L. ed O. di raggiungere  
senza problemi i rispettivi appartamenti, dovendo fermarsi sul pianerottolo  
dell'interpiano con dieci gradini da percorrere a piedi. La Corte di .....

ha perciò ritenuto l'installazione dell'ascensore lesiva dell'art. 1102 c.c., ed in particolare della destinazione a giardino dell'area comune, e quindi illegittima in difetto di deliberazione assembleare approvata con il quorum di cui all'art. 1136 c.c..

Il primo motivo di ricorso di S.T., A.O., L.D. ed F.A. deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., e dell'art. 113 c.p.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in relazione alla L. n. 13 del 1989, artt. 1 e 2, degli artt. 1120, 1121 e 1136 c.c., degli artt. 2, 32 e 42 Cost., dell'art. 113 c.p.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Il terzo motivo di ricorso lamenta il mancato accoglimento dell'istanza di correzione dell'errore materiale contenuto nella sentenza del Tribunale, ove si affermava in alcune parti che l'ascensore era da installare "all'interno del Condominio di via (.....)", e non, come nei fatti, "all'esterno" di esso.

Resistono con controricorso B.N., S.E., O.F. e Ba.Ag., mentre rimane intimato senza svolgere difese il Condominio di via (.....).

Ritenuto che il ricorso, ed in particolare il suo secondo motivo, rimanendo assorbiti il primo ed il terzo motivo, potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

La decisione dei giudici di appello si pone in contrasto con il consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui l'installazione di un ascensore rientra fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, di cui alla L. 3 marzo 1971, n. 118, art. 27, comma 1, e al D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384,

art. 1, comma 1, e perciò costituisce innovazione che, ai sensi della L. 2 gennaio 1989, n. 13, art. 2, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2, (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28920 del 27/12/2011; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8286 del 20/04/2005; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14384 del 29/07/2004). La stessa L. n. 13 del 1989, art. 2, stabilisce che, nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni aventi per oggetto le innovazioni volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, le strutture occorrenti al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages, fermo quanto disposto dall'art. 1120 c.c., comma 4, e art. 1121 c.c., comma 3, (all'esito delle modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220). L'installazione di un ascensore, allo scopo dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata su parte di aree comuni (nella specie, un'area destinata a giardino), deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14096 del 03/08/2012). Di tal che, nel valutare il contrasto delle opere, cui fa riferimento la L. n. 13 del 1989, art. 2, con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere, occorre tenere conto altresì del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18334 del 25/10/2012). Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della L. n. 13 del 1989, art. 2, è sufficiente, peraltro, che lo stesso (pur

non potendo, come nella specie accertato dalla Corte di .....,  
in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio, raggiungere l'ascensore  
direttamente gli appartamenti dei portatori di handicap, dovendosi fermarsi  
sul pianerottolo) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della  
legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del  
bene primario dell'abitazione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18147 del  
26/07/2013).

Il ricorso va perciò accolto, limitatamente al suo secondo motivo, rimanendo  
assorbiti i restanti motivi. Conseguono la cassazione dell'impugnata sentenza  
ed il rinvio della causa alla Corte d'Appello di ..... in  
diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai richiamati principi e  
tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di  
cassazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti il primo ed il  
terzo motivo, cassa l'impugnata sentenza e rinvia la causa alla Corte  
d'Appello di ..... in diversa composizione, che provvederà  
anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta - 2  
Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 febbraio 2017.

Depositato in Cancelleria il 9 marzo 2017