

Ascensore distanze legali: L'installazione dell'ascensore consente di derogare alla disciplina codicistica in materia di distanze legali.

Cassazione civile, sez. II, 3 agosto 2012 n. 14096

Anche l'ascensore - al pari di riscaldamento, luce, acqua e gas - deve essere considerato un impianto indispensabile ai fini della reale abitabilità dell'appartamento.

Notevole l'importanza che assume quest'asserzione, poiché, come affermato dalla Corte in più di un'occasione (Cass. n. 7752 del 1995; Cass. n. 6685 del 1991; Cass. n. 11695 del 1990), tale qualifica consente di evitare l'imposizione dell'osservanza della normativa codicistica sulle distanze minime legali per quel che riguarda, negli edifici condominiali, l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento.

Tuttavia la Corte va oltre tale enunciazione di principio, di per sé già sufficiente a censurare la sentenza del giudice d'appello che disponeva la rimozione dell'opera realizzata e il ripristino dello stato dei luoghi, per soffermarsi, in relazione al caso concreto, sulla questione dell'applicabilità ai condomini di uno stesso edificio delle norme sulle distanze delle vedute di cui all'art. 907 c.c.

La disciplina di riferimento è la Legge 9 gennaio 1989, n.13 intitolata "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" che, spiega la Corte, pur se espressamente rivolta ai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici può ben fornire un criterio interpretativo per dirimere anche eventuali conflitti relativi ad edifici già esistenti.

Stante la lettera della legge, le opere aventi ad oggetto innovazioni da attuare negli edifici privati volte ad eliminare le barriere architettoniche "possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati" (art. 3 co. 1), "salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di

Via Borzoli 39 122 S - 16153 Genova

Tel 010 3021997 - Fax 010 8442794 P.IVA/C.F. 02030300996

federico 327 7324502 // gian carlo 328 318 8672

commerciale@solmanziascensori.it info@solmanziascensori.it

www.solmanziascensori.it

cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune" (art. 3 co. 2).

Nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, un condomino sia autorizzato dall'assemblea del condominio all'installazione di un ascensore volto ad occupare uno spazio comune (muro comune e parte del cortile condominiale), ancorché al servizio esclusivo del proprio appartamento, questi può non attenersi alla prescrizione di fabbricare nel rispetto della distanza minima di tre metri dalle vedute (art. 907 c.c.), poiché per "fabbricato alieno" deve intendersi un fabbricato distinto da quello comune, escludendo così l'operatività della disposizione su citata in ambito condominiale. Bisogna inoltre considerare che la normativa speciale, ai fini della validità della delibera condominiale che autorizza la realizzazione di opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche, stabilisce il rispetto dell'art. 1120 co. 2 c.c., disposizione, quest'ultima, che vieta "le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Pregiudizio ritenuto dalla Corte insussistente con conseguente censura avverso l'annullamento della delibera condominiale da parte della Corte d'Appello, in quanto disposto senza tener conto dei rilievi e delle valutazioni del consulente tecnico d'ufficio, sufficientemente e adeguatamente motivati, secondo cui deve escludersi "un pregiudizio al decoro architettonico dell'immobile a causa della costruzione di un moderno ascensore in plexiglas inserito in un cortile interno di un edificio ottocentesco".