

Prot. n°439/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 9 Ottobre 2012

Oggetto: Cassazione: ammessa la deroga alle distanze se l'ascensore risulta 'indispensabile'

Con la sentenza n. 14096 del 3 agosto 2012 la seconda sezione della Corte di Cassazione, ribaltando l'orientamento assunto dalla Corte di Appello, ha ritenuto che l'installazione di un impianto, in questo caso di un ascensore al servizio esclusivo del singolo condomino, se è indispensabile per l'effettiva abitabilità dell'appartamento e quindi per superare le barriere architettoniche può derogare alle norme sulle distanze previste dal codice civile.

Trattandosi, tuttavia, di una innovazione, è necessario che vengano però rispettati i limiti di cui all'articolo 1120 cod. civ. in base al quale "Sono vietate 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".

Come ha precisato la Corte, le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.

Ritenute, quindi, soddisfatte le condizioni richieste dalle speciali norme sul condominio (articoli 1102 e 1120) deve ammettersi che l'installazione di un ascensore nel cortile condominiale posto al servizio esclusivo di un appartamento al fine di superare la barriere architettoniche e permettere una reale abitabilità intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini, possa derogare al disposto dell'articolo 907 del cod. civ. che imporrebbe una distanza minima di tre metri per le vedute.

Distinti saluti


ANCE - RAGUSA
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
IL NUOVO PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)