

Prot. n.45/C/2013

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 24 Gennaio 2013

Oggetto: **Consiglio di Stato - installazioni di ascensori esterni e distanze tra le costruzioni -**

Il Consiglio di Stato ha affermato che in caso di installazione di ascensore esterno ad un immobile risultano inapplicabili le disposizioni in ambito di distanze previste dall'art. 873 del Codice Civile

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 6253 del 5/12/2012, ha affermato che, in caso di installazione di un ascensore esterno ad un immobile, risultano inapplicabili le disposizioni in ambito di distanze previste dall'art. 873 del Codice Civile che, nello prevede che *"le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"*. La sentenza, confermando il recente orientamento della Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ., sez. II, 3 febbraio 2011, n. 2566), ha affermato che l'ascensore risulta estraneo alla nozione di "costruzione" di cui all'art. 873 del Codice Civile e pertanto ne deriva l'inapplicabilità delle disposizioni in tema di distanze. La richiamata giurisprudenza ha, di fatti, inserito l'impianto di ascensore (al pari di quelli serventi alle condotte idriche, termiche etc. dell'edificio principale) fra i volumi tecnici o impianti tecnologici strumentali alle esigenze tecnico-funzionali dell'immobile.

La sentenza ha inoltre interpretato la deroga al rispetto delle distanze disciplinata dal comma 2 dell'art. 79 del DPR 380/2001 per le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche. La richiamata norma prevedeva che *"È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile (che riguardano rispettivamente le distanze nelle costruzioni e le distanze delle costruzioni dalle vedute) 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"*. Rispetto a tale ultima condizione, la sentenza del Consiglio di Stato ha sancito che il legislatore, nel far riferimento a spazi o aree "di proprietà o di uso comune", ha inteso richiamare non soltanto il dato giuridico dell'esistenza di una comproprietà o di una servitù di uso comune, ma anche il semplice dato materiale dell'esistenza di uno spazio comunque denominato, che per le sue caratteristiche si presti a essere impiegato dai residenti di entrambi gli immobili confinanti. Di conseguenza, anche se il cortile esistente fra i due immobili e nel quale dovrebbe essere installato l'ascensore non risulta essere in comproprietà fra i due condomini, la deroga al rispetto delle distanze richiamata dall'art. 79 del DPR 380/2001 risulta operante qualora il cortile risulti di fatto utilizzato materialmente e per la sua interezza dai residenti di entrambi gli immobili (condizione rispettata qualora il cortile non risulti diviso da muri o recinzioni).

Gli Uffici rimangono, come di consueto, a disposizione per eventuali approfondimenti in merito.

Distinti saluti

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dot. Ing. Giuseppe Guglielmino)

pag. 1