METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 2077 • pp. 1–13 • §§ 1–38

Ascensore condominiale e barriere architettoniche: i nuovi limiti

English Edition Title: Condominium Lift Installation and Removal of Architectural Barriers: Evolving Limits

Valerio Faenza [Autore & Collaboratore Scientifico]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/valerio-faenza/

Pubblicato il: 5 Ago 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–13 (§§ 1–38)

ABSTRACT SCIENTIFICO
L'installazione dell'ascensore in condominio per eliminare le barriere architettoniche è stata riletta dalla Corte di cassazione, Sez. II, con l'ordinanza 18 luglio 2026, n. 23484, alla luce della disciplina sopravvenuta introdotta dal d.l. n. 76 del 2020. La Corte afferma che la validità della delibera si misura sulla legge vigente al momento dell'approvazione, ma che lo ius superveniens incide sulla legittimità delle opere, che non possono essere dichiarate illegittime se consentite al tempo della decisione. Le opere dirette a eliminare le barriere non sono in alcun caso voluttuarie ai sensi dell'art. 1121 c.c.; resta il solo divieto di pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato, mentre le clausole regolamentari che impongono quorum aggravati o autorizzazioni ulteriori sono recessive. Il lavoro colloca la pronuncia nel quadro dei precedenti sulla ripartizione della spesa, precisando che l'ordinanza non decide sui criteri degli artt. 1123 e 1124 c.c., e ne trae indicazioni operative per le assemblee.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
V. Faenza, Ascensore condominiale e barriere architettoniche: i nuovi limiti, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 5 agosto 2026, art. 2077, pp. 1–13, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/08/05/installazione-ascensore-condominio-barriere-architettoniche-cassazione-23484-2026/.

OSCOLA: Valerio Faenza, 'Ascensore condominiale e barriere architettoniche: i nuovi limiti' (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 2077, 1–13 <https://www.metodogiuridico.it/2026/08/05/installazione-ascensore-condominio-barriere-architettoniche-cassazione-23484-2026/> accessed 15 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/2077 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/08/05/installazione-ascensore-condominio-barriere-architettoniche-cassazione-23484-2026/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2026:23484CIV • ECLI:IT:CASS:2024:14386CIV • ECLI:IT:CASS:2022:19087CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Valerio Faenza. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Ascensore condominiale e barriere architettoniche: i nuovi limiti

L'installazione dell'impianto tra ius superveniens, divieti residui dell'art. 1120 c.c., clausole del regolamento e criteri di riparto della spesa, alla luce dell'ordinanza della Cassazione civile n. 23484/2026.

Valerio Faenza Diritto Civile & Condominio 5 Agosto 2026 Lettura 14 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 5 agosto 2026: Il contributo esamina l'ordinanza della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione 18 luglio 2026, n. 23484, sulla delibera che approva l'installazione di un ascensore esterno per eliminare le barriere architettoniche, e ne ricava le conseguenze su esonero dalla spesa, quorum e clausole del regolamento condominiale.

Abstract (Italiano)

L'**installazione dell'ascensore in condominio** per eliminare le barriere architettoniche è stata riletta dalla Corte di cassazione, Sez. II, con l'ordinanza 18 luglio 2026, n. 23484, alla luce della disciplina sopravvenuta introdotta dal d.l. n. 76 del 2020. La Corte afferma che la validità della delibera si misura sulla legge vigente al momento dell'approvazione, ma che lo *ius superveniens* incide sulla legittimità delle opere, che non possono essere dichiarate illegittime se consentite al tempo della decisione. Le opere dirette a eliminare le barriere non sono in alcun caso voluttuarie ai sensi dell'art. 1121 c.c.; resta il solo divieto di pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato, mentre le clausole regolamentari che impongono quorum aggravati o autorizzazioni ulteriori sono recessive. Il lavoro colloca la pronuncia nel quadro dei precedenti sulla ripartizione della spesa, precisando che l'ordinanza non decide sui criteri degli artt. 1123 e 1124 c.c., e ne trae indicazioni operative per le assemblee.

Abstract (English)

The installation of a lift in a condominium building to remove architectural barriers was re-examined by the Italian Court of Cassation, Second Civil Section, in order no. 23484 of 18 July 2026, in light of the supervening legislation introduced by Decree-Law no. 76 of 2020. The Court holds that the validity of a resolution is assessed under the law in force when it was passed, but that ius

superveniens bears on the lawfulness of the works, which cannot be declared unlawful if they are permitted at the time of the decision. Works aimed at removing architectural barriers are never voluptuary under Article 1121 of the Civil Code; the only remaining bar concerns the stability or safety of the building, while regulation clauses requiring aggravated quorums or further authorisations yield to the statute. The paper places the ruling within the case law on cost allocation, clarifying that the order does not rule on the criteria of Articles 1123 and 1124, and draws operational guidance for condominium meetings.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Ius superveniens e delibera:** la validità della delibera si valuta secondo la legge del momento in cui è stata approvata, ma le opere per eliminare le barriere architettoniche non possono essere dichiarate illegittime né ridotte in pristino se sono consentite dalle norme vigenti al momento della decisione.
- **Nessuna voluttuarietà:** dopo la novella del 2020 le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche non sono in alcun caso qualificabili come voluttuarie ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c.
- **Un solo limite residuo:** resta il divieto di innovazioni che pregiudicano la stabilità o la sicurezza del fabbricato; sono superati i divieti di alterazione del decoro architettonico e di inservibilità per un solo condomino.
- **Regolamento e quorum:** le clausole del regolamento che aggravano i quorum o richiedono autorizzazioni assembleari ulteriori sono recessive; si applica la maggioranza dell'art. 1120, secondo comma, c.c.
- **Spese:** l'ordinanza non decide sul riparto; i criteri degli artt. 1123 e 1124 c.c. si ricavano dai precedenti e restano derogabili solo con regolamento contrattuale o unanimità.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di condominio negli edifici, lo ius superveniens che incide sulla legittimità delle modifiche dirette a eliminare le barriere architettoniche si applica anche alle delibere già approvate, sicché non possono essere dichiarate illegittime né ridotte in pristino le opere consentite dalle norme vigenti al momento della decisione; per effetto della novella dell'art. 10, comma 3, del d.l. n. 76 del 2020, tali opere non sono in alcun caso voluttuarie ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c. e trovano limite soltanto nel divieto di pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato di cui

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

> *all'art. 1120, quarto comma, c.c., con superamento del divieto di alterare il decoro architettonico e di rendere le parti comuni inservibili per un solo condomino; le clausole del regolamento che subordinano l'opera a quorum aggravati o ad autorizzazioni ulteriori rispetto a quelle di legge hanno valore recessivo, e la delibera è approvata con la maggioranza dell'art. 1120, secondo comma, c.c.*

01. Introduzione: l'ascensore come strumento di accessibilità

L'**installazione dell'ascensore in condominio**, in un edificio che ne è privo, è tra le decisioni assembleari più delicate: comporta una spesa rilevante, incide su parti comuni come il vano scala, la facciata o le aree scoperte, e chiama in causa un interesse, quello all'**accessibilità**, che l'ordinamento tutela con energia crescente. L'**ordinanza della Corte di cassazione, Sezione seconda civile, 18 luglio 2026, n. 23484**[1], offre l'occasione per riordinare il quadro, perché applica alla materia la **disciplina sopravvenuta** sulle opere dirette a eliminare le **barriere architettoniche** e ne trae conseguenze precise sui limiti che un condomino dissenziente può opporre.

La vicenda riguarda un condominio in cui l'assemblea aveva approvato la realizzazione di un **ascensore esterno all'edificio**. Due condomini avevano impugnato la delibera lamentando la mancata informazione dell'assemblea, la violazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 c.c. e il contrasto con il regolamento di natura contrattuale. La Corte respinge il ricorso e, nel farlo, chiarisce tre punti: il rilievo della legge sopravvenuta nel giudizio sulla validità della delibera, la **perdita di ogni margine per qualificare come voluttuaria** l'opera di eliminazione delle barriere, e il carattere **recessivo** delle clausole regolamentari che aggravano il procedimento.

Il tema della spesa, che nel dibattito sull'ascensore occupa di solito il primo posto, resta invece fuori dal perimetro della decisione. L'articolo procede quindi in due tempi: ricostruisce con precisione ciò che la Corte afferma e con quali limiti, poi colloca la pronuncia nella giurisprudenza che regola il riparto tra artt. 1123 e 1124 c.c., distinguendo con cura ciò che è deciso da ciò che si può soltanto dedurre.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

02. Il fatto e i giudizi di merito

2.1 — La delibera e il giudizio di primo grado

La controversia nasce dalla delibera del 23 settembre 2017 con cui l'assemblea di un condominio sito a Caorle approvava l'**installazione di un ascensore esterno all'edificio**, con lo scopo dichiarato di eliminare le barriere architettoniche. Due condomini la impugnavano davanti al Tribunale, chiedendone l'accertamento di invalidità: deducevano la **mancata informazione dell'assemblea**, la violazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 c.c. e la violazione del regolamento condominiale.

Costituitosi il condominio, che contestava integralmente la ricostruzione degli attori, veniva espletata una consulenza tecnica d'ufficio, poi richiamata dalla Corte d'appello. All'esito il Tribunale di Pordenone rigettava le domande, ritenendo la delibera legittima sotto ogni profilo contestato.

2.2 — L'appello e il bilanciamento con la solidarietà condominiale

I soccombenti proponevano appello con gli stessi motivi del primo grado. La Corte d'appello di Trieste rigettava integralmente il gravame. Secondo la Corte distrettuale, l'**installazione dell'ascensore finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche** rientra tra le facoltà riconosciute ai singoli condomini dall'**art. 1102 c.c.** e dall'art. 2 della legge n. 13 del 1989, con la conseguenza che il contrasto con la precedente destinazione d'uso delle parti comuni va **bilanciato con il principio di solidarietà condominiale**.

Sulla base della consulenza, il giudice d'appello escludeva poi che le parti comuni subissero un'alterazione di destinazione. Il caso concreto riguardava i **poggioli**, sui quali l'opera comportava soltanto un limitato affievolimento della funzione di affaccio, senza una compressione del godimento della cosa comune: un sacrificio ritenuto legittimo alla luce del **principio solidaristico** già richiamato.

La Corte d'appello aggiungeva un rilievo destinato a diventare centrale in sede di legittimità. Le censure sull'illegittimità delle innovazioni ai sensi dell'art. 1120, quarto comma, c.c. e sulla violazione dei regolamenti erano, a suo avviso, **superate dall'art. 10, comma 3, del d.l. n. 76 del 2020**, convertito nella legge n. 120 del 2020, che ha ristretto i limiti opponibili alle **opere di eliminazione delle barriere** al solo pregiudizio per la statica e per la sicurezza del fabbricato.

2.3 — Il ricorso per cassazione e le questioni preliminari

Contro la sentenza d'appello i condomini proponevano ricorso per tre motivi. Con il primo lamentavano la violazione degli artt. 1102, 1117-ter e 1120 c.c. e della legge n. 13 del 1989, sostenendo che la consulenza descrivesse i **poggioli** come destinati a passare da elementi sporgenti di facciata a **passerelle di transito**, con radicale trasformazione della funzione delle parti comuni. Il secondo e il terzo motivo investivano l'applicazione dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989 nel testo novellato, in asserita violazione del principio *tempus regit actum*, la compressione delle facoltà di veduta e di affaccio e il contrasto con il **regolamento di natura contrattuale**, che a loro dire esigeva **quorum** aggravati.

In via preliminare la Corte dichiarava il condominio regolarmente costituito, benché le delibere che autorizzavano l'amministratore a resistere nel giudizio di legittimità e ne confermavano la nomina fossero state annullate nel frattempo. Osservava che l'autorizzazione a stare in giudizio vale per tutti i gradi e comprende implicitamente il ricorso per cassazione, e che l'amministratore la cui nomina sia stata revocata o annullata continua a esercitare i poteri di rappresentanza, anche processuale, fino alla sostituzione.

03. Il quadro normativo: artt. 1120 e 1121 c.c. e legge n. 13 del 1989

3.1 — Le innovazioni, i loro limiti e l'esonero dalla spesa

La disciplina generale delle innovazioni sta nell'art. 1120 c.c., che consente all'assemblea di disporre le modifiche dirette al miglioramento o all'uso più comodo delle cose comuni, con maggioranze qualificate, e le **opere di eliminazione delle barriere** architettoniche con la **maggioranza semplificata** dell'art. 1136, secondo comma, c.c. Il quarto comma elenca i **limiti invalicabili**: sono vietate le innovazioni che recano pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ne alterano il **decoro architettonico** o rendono talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Accanto ai limiti sta lo statuto del dissenziente, fissato dall'art. 1121 c.c. per le **innovazioni gravose o voluttuarie**. Se l'opera è suscettibile di **utilizzazione separata**, il condomino che non intende trarne

vantaggio può sottrarsi alla spesa; se non lo è, l'innovazione è consentita soltanto quando la maggioranza che l'ha deliberata o accettata ne sopporta integralmente il costo. La **voluttuarietà** indica l'opera che esorbita dalla conservazione, dal ripristino e dal miglior godimento della cosa comune per entrare nel campo del superfluo, mentre la **gravosità** richiede una **notevole onerosità** rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio.

3.2 — La novella del 2020 e l'art. 2 della legge n. 13 del 1989

L'art. 2 della legge n. 13 del 1989 detta le regole deliberative per le innovazioni dirette a eliminare le barriere architettoniche. Prima della novella la giurisprudenza lo leggeva richiamando il **quorum** del quinto comma dell'art. 1136 c.c. e il solo divieto delle innovazioni che rendessero le parti comuni inservibili all'uso o al godimento di un condomino. In tal senso si era espressa la Cassazione, con l'ordinanza 23 maggio 2024, n. 14386[2], a proposito di lavori di adeguamento dell'ascensore approvati con la maggioranza indicata dalla legge speciale.

Con l'art. 10, comma 3, del **d.l. n. 76 del 2020**, convertito nella legge n. 120 del 2020, il legislatore è intervenuto proprio su questa disposizione. Secondo la lettura che ne dà l'ordinanza n. 23484/2026, la novella comporta che le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche **non sono in alcun caso considerate voluttuarie** ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c., e che rimane fermo soltanto il divieto di innovazioni pregiudizievoli per la stabilità o la sicurezza del fabbricato, previsto dall'art. 1120, quarto comma, c.c.

04. La decisione della Cassazione

4.1 — Ius superveniens e validità della delibera

Il punto di partenza dei ricorrenti era il principio *tempus regit actum*: la delibera era del 2017, la novella del 2020, e le censure sostenevano che l'assemblea dovesse essere giudicata con le regole allora vigenti. La Corte risponde riaffermando un'impostazione già espressa in altre occasioni: per valutare la validità di una deliberazione assembleare occorre avere riguardo alla **legge vigente al momento della sua approvazione**, e non alle norme successive.

Da questa regola generale la Corte distingue però l'effetto dello ***ius superveniens*** sulla **legittimità delle modifiche** dirette a eliminare le barriere architettoniche. Le opere e gli interventi che siano

consentiti dalle norme vigenti al momento della decisione non possono essere dichiarati illegittimi né essere oggetto di **riduzione in pristino**, anche quando la norma sia entrata in vigore in pendenza del giudizio di cassazione. La **disciplina sopravvenuta** è applicabile d'ufficio in ogni stato e grado, salvo che sulla questione controversa si sia formato il giudicato interno.

4.2 — Il nuovo perimetro dei divieti

Applicata al caso, la novella produce effetti netti. Le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche **non sono in alcun caso di carattere voluttuario** ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c. Ne deriva che la qualificazione dell'ascensore come voluttuario non può più essere addotta contro la delibera, quando l'opera risponde a quello scopo; sugli effetti in tema di spesa la Corte non si pronuncia.

Quanto ai limiti dell'art. 1120, quarto comma, c.c., la Corte precisa che resta fermo **unicamente il divieto di pregiudicare la stabilità o la sicurezza** del fabbricato. Non operano più, per questa categoria di opere, gli altri due divieti: quello di alterare il **decoro architettonico** e quello di rendere le parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Le doglianze dei ricorrenti sulla compressione delle facoltà di veduta e di affaccio, risultano perciò superate, essendo venuto meno anche il divieto di inservibilità.

La Corte inquadra il mutamento in una linea evolutiva più ampia. La novella, osserva, concretizza indicazioni già elaborate dalla **Corte costituzionale**, che aveva colto nella legislazione di settore un radicale cambiamento di prospettiva: i problemi delle persone con disabilità non sono più soltanto individuali, ma vanno assunti dall'intera collettività. L'**accessibilità** diventa così una qualità essenziale degli edifici privati, conseguenza del dovere collettivo di rimuovere gli ostacoli all'esercizio dei diritti fondamentali, anche in deroga alle norme sul condominio.

4.3 — Regolamento condominiale, quorum e motivi di ricorso

Il terzo profilo riguarda il regolamento. I ricorrenti sostenevano che la clausola di natura contrattuale imponesse **quorum** più elevati per opere di questo genere. La Corte respinge la tesi: le disposizioni del regolamento che subordinano l'esecuzione dell'opera a **quorum aggravati** o ad autorizzazioni assembleari ulteriori rispetto a quelle di legge assumono **valore recessivo** rispetto al principio di solidarietà condominiale e alle finalità pubblicistiche di accessibilità degli edifici.

Il quorum applicabile è quello dell'art. 1120, secondo comma, c.c.: la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, secondo l'art. 1136, secondo

comma, c.c. Non sono richieste maggioranze più elevate.

Il primo motivo, che denunciava un **travisamento** della **consulenza tecnica**, è dichiarato **inammissibile**: sotto la veste della violazione di legge, i ricorrenti chiedevano un nuovo apprezzamento del materiale istruttorio, precluso in sede di legittimità, e la censura di omesso esame di fatti decisivi incontrava il limite della **doppia conforme**. Il secondo e il terzo motivo, esaminati congiuntamente, sono infondati alla luce della normativa sopravvenuta e delle maggioranze correttamente raggiunte. Il ricorso è rigettato.

> « Quando l'ascensore serve a eliminare una barriera, la delibera non si misura più sul decoro o sul comodo del singolo, ma sulla sola sicurezza dell'edificio. »

05. I precedenti e il riparto della spesa

5.1 — L'accessibilità nei precedenti: quorum e inservibilità

La pronuncia del 2026 si innesta su una giurisprudenza che aveva già riconosciuto un trattamento favorevole alle opere di accessibilità, pur nel perimetro dei limiti vigenti. L'ordinanza n. 14386/2024, già ricordata, ritenne legittimi i lavori di adeguamento dell'ascensore approvati col **quorum** dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989, precisando che le opere sono ammissibili **anche quando non consentono l'uso autonomo** del portatore di handicap, purché ne agevolino l'accesso, sia pure con l'aiuto di un accompagnatore.

In un caso diverso, riguardante l'installazione nel vano scala a cura e spese di alcuni condomini in un edificio del 1960 privo di impianto, la Corte con l'ordinanza 14 giugno 2022, n. 19087[3] ha affermato che l'opera è legittima quando non determina l'**inservibilità** delle altre parti comuni ma soltanto un **disagio tollerabile**. Per inservibilità si intende non il semplice disagio rispetto alla normale utilizzazione, ma la concreta inutilizzabilità della cosa comune secondo la sua naturale fruibilità.

5.2 — Le spese: art. 1123 per l'impianto nuovo, art. 1124 per l'impianto esistente

Il riparto della spesa non è oggetto dell'ordinanza n. 23484/2026, ma il lettore lo cerca, e la giurisprudenza offre una distinzione chiara. Con la sentenza 24 febbraio 2023, n. 5764[4], la Cassazione ha affermato che, a differenza dell'**installazione ex novo** di un ascensore, le cui spese si suddividono secondo l'**art. 1123 c.c.**, in proporzione al **valore della proprietà** di ciascun condomino, le spese di manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente si ripartiscono ai sensi dell'art. 1124 c.c., applicato in via analogica secondo il testo anteriore alla riforma.

La stessa distinzione è ribadita dalla sentenza 4 dicembre 2025, n. 31675[5], che riguardava la sostituzione di quattro ascensori già esistenti. La Corte ha ritenuto che la spesa vada ripartita per metà in ragione del valore delle singole unità e per metà in misura proporzionale all'**altezza di ciascun piano dal suolo**, e che concorrano anche i proprietari dei locali terranei con accesso dalla strada, perché l'impianto serve ad accedere al tetto e al terrazzo di copertura ed è parte comune, salvo titolo espressamente contrario.

Entrambe le pronunce ricordano che i **criteri legali sono derogabili**, ma la convenzione modificatrice deve essere contenuta nel regolamento contrattuale o in una delibera approvata all'**unanimità**. Per l'assemblea che delibera l'installazione dell'ascensore in condominio la conseguenza pratica, secondo questo orientamento, è che la **tabella dell'art. 1124 c.c.** non si impone per legge alla prima installazione, che segue il criterio generale dell'**art. 1123 c.c.**, e ogni diversa ripartizione richiede il consenso di tutti.

5.3 — L'iniziativa dei singoli e la partecipazione successiva

Il quadro si completa con l'ipotesi in cui l'opera non sia approvata dall'assemblea con le maggioranze qualificate, ma realizzata da alcuni condomini. Con l'ordinanza 2 febbraio 2023, n. 3184[6], la Corte ha ritenuto che, trattandosi di impianto suscettibile di **utilizzazione separata**, le spese di progettazione e di esecuzione gravino **soltanto sui condomini aderenti**, con esonero degli altri, ai quali resta la **facoltà di partecipare** in seguito ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione.

L'esito è simmetrico a quello della delibera qualificata: se l'assemblea approva l'ascensore con la maggioranza di legge, la spesa è comune e segue i criteri legali; se l'iniziativa è dei singoli, l'onere resta a loro carico e il dissenziente entra dopo, versando la propria quota. La differenza sta nel titolo

da cui nasce l'opera, e l'ordinanza n. 19087/2022 conferma che l'installazione a spese dei soli richiedenti è legittima quando non rende inservibili le parti comuni.

06. Rilievi critici e profili operativi

6.1 — Ciò che l'ordinanza non stabilisce: la gravosità e il riparto

La lettura più fedele della pronuncia richiede di segnalarne i confini. La Corte parla di opere non voluttuarie; non afferma che la **gravosità** della spesa sia divenuta irrilevante. Il testo dell'art. 1121 c.c. distingue le due nozioni, e la giurisprudenza le tiene separate: la prima attiene all'assenza di utilità, la seconda alla **notevole onerosità** rispetto alle condizioni dell'edificio. Che l'esonero per innovazione gravosa e separabile sia ancora praticabile per un ascensore di accessibilità è quindi un problema aperto, che la pronuncia non risolve.

Si può ritenere, in via di interpretazione, che la conclusione sia coerente con lo spirito della novella: sarebbe singolare che il legislatore vietasse la qualificazione voluttuaria e lasciasse aperta, per lo stesso impianto, una via di uscita fondata sull'onerosità. Ma è un'argomentazione dell'interprete, non un principio affermato dalla Corte.

Analogo ammonimento vale per la ripartizione. L'ordinanza non applica né l'art. 1123 né l'art. 1124 c.c., e le sentenze che li riguardano concernono, nei casi decisi, impianti già esistenti o regimi anteriori alla riforma. Ne segue che il criterio per la prima installazione nell'edificio privo di ascensore va ricavato dal principio di riparto proporzionale al valore, con facoltà di deroga solo unanime, ma con la consapevolezza che la questione non è stata affrontata dalla pronuncia in commento.

6.2 — Indicazioni operative per l'assemblea e l'amministratore

La decisione offre all'amministratore, in vista dell'installazione dell'ascensore in condominio, alcune indicazioni concrete. La prima riguarda la **formulazione dell'ordine del giorno**: è prudente che il collegamento tra l'opera e l'eliminazione delle barriere architettoniche risulti in modo esplicito, perché da esso dipende l'applicazione del regime speciale.

La seconda riguarda l'**istruttoria tecnica**. Poiché l'unico limite residuo è la stabilità e la sicurezza del fabbricato, è opportuno acquisire prima del voto una relazione che attesti l'assenza di pregiudizi

strutturali e di rischio, così da rendere infondata in partenza la contestazione.

Sul quorum, va verificata la maggioranza dell'art. 1120, secondo comma, c.c. e non conta l'eventuale clausola regolamentare più severa. Quanto alla spesa, conviene indicare a verbale il criterio adottato e la sua base, ricordando che la deroga ai criteri legali richiede l'unanimità. In sintesi, tre cautele:

- **Finalità dichiarata:** richiamare espressamente l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'ordine del giorno e nella delibera.
- **Sicurezza documentata:** allegare una relazione tecnica sulla stabilità e sulla sicurezza del fabbricato.
- **Riparto verbalizzato:** indicare il criterio di spesa e non presumere l'applicazione dell'art. 1124 c.c. alla prima installazione.

07. Conclusioni

L'ordinanza della Cassazione n. 23484/2026 sposta il baricentro dell'**installazione dell'ascensore in condominio** dall'apprezzamento caso per caso alla tutela legale dell'accessibilità. Chi contesta la delibera non può più sostenere che l'opera sia voluttuaria, né invocare l'alterazione del decoro o l'inservibilità per sé, e non può far valere clausole regolamentari che aggravino il **quorum**: contano la stabilità e la sicurezza dell'edificio e la maggioranza dell'art. 1120, secondo comma, c.c.

La pronuncia lascia tuttavia scoperte due aree, la gravosità della spesa e il criterio di riparto della prima installazione, che vanno trattate con i precedenti e con prudenza. Per l'ascensore nuovo il riferimento resta l'art. 1123 c.c., derogabile solo con regolamento contrattuale o all'unanimità; l'art. 1124 c.c. regge invece la manutenzione e la sostituzione dell'impianto esistente.

Il valore della decisione è nella chiarezza del metodo: la legge sopravvenuta incide sulla legittimità delle opere, la solidarietà condominiale prevale sulle clausole più restrittive, e l'assemblea ha uno strumento più sicuro per adeguare gli edifici. Spetta ai prossimi interventi della Corte precisare i confini che qui restano aperti.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, Articoli 1102, 1120, 1121, 1123 e 1124 — Uso della cosa comune, innovazioni, innovazioni gravose o voluttuarie, ripartizione delle spese e spese per scale e ascensori.

Legge 9 gennaio 1989, n. 13 — Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, art. 10, comma 3 — Modifica dell'art. 2 della legge n. 13/1989 in tema di opere dirette a eliminare le barriere architettoniche.

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 18 luglio 2026, n. 23484** — Pronuncia in commento: le opere per eliminare le barriere architettoniche non sono voluttuarie ex art. 1121, primo comma, c.c.; residua il solo limite della stabilità e sicurezza del fabbricato; il regolamento non può aggravare i quorum di legge.
2. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 23 maggio 2024, n. 14386** — Adeguamento dell'ascensore alle norme sulle barriere architettoniche: quorum dell'art. 2 della legge n. 13/1989 e unico divieto dell'inservibilità delle parti comuni per anche un solo condomino.
3. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 14 giugno 2022, n. 19087** — Ascensore installato a spese di alcuni condomini nel vano scala: legittimo se non rende inservibili le parti comuni ma causa solo un disagio tollerabile, con bilanciamento delle esigenze di accessibilità.
4. **Cassazione Civile, Sez. II, sentenza 24 febbraio 2023, n. 5764** — Installazione ex novo dell'ascensore ripartita ex art. 1123 c.c.; manutenzione e ricostruzione dell'impianto esistente ex art. 1124 c.c.; deroga solo con regolamento contrattuale o unanimità.
5. **Cassazione Civile, Sez. II, sentenza 4 dicembre 2025, n. 31675** — Spese di sostituzione dell'ascensore esistente: metà per valore delle unità e metà per altezza del piano, salvo deroga espressa; concorrono anche i proprietari dei locali a piano terra.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

6. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 2 febbraio 2023, n. 3184** — Ascensore realizzato da alcuni condomini senza delibera qualificata: spese a carico degli aderenti, con facoltà degli altri di partecipare successivamente ex art. 1121 c.c.

Valerio Faenza

Avvocato del Foro di Roma

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.