

Barriere architettoniche in condominio: la deroga alle distanze

Il primato della solidarietà sociale tra inapplicabilità dell'articolo 907 c.c. e valutazione in concreto del decoro architettonico dell'edificio

Avv. Valerio Faenza — Foro di Roma

Aggiornato al 9 luglio 2026. L'ordinanza in commento consolida un orientamento di legittimità favorevole al superamento delle barriere architettoniche in condominio.

Abstract: Il presente contributo analizza l'ordinanza n. 16428/2026 della Corte di Cassazione, incentrata sul **superamento delle barriere architettoniche in condominio**. I giudici di legittimità hanno riaffermato la prevalenza del principio di solidarietà costituzionale sulle tutele proprietarie privatistiche. La pronuncia chiarisce che l'installazione di un ascensore ex art. 1102 c.c. legittima la deroga alle distanze legali dalle vedute previste dall'art. 907 c.c. Inoltre, la Corte definisce in termini economico-concreti la nozione di decoro architettonico, escludendo che mere alterazioni estetiche non incidenti sul valore dell'edificio possano bloccare l'opera. Si esamina anche la persistenza della tutela in capo agli eredi del disabile deceduto. L'analisi evidenzia l'irrazionalità del decisum d'appello, che pretendeva una prova diabolica circa l'inevitabilità dell'ubicazione dell'impianto, contrastando con il favor legislativo introdotto dalla L. 13/1989. L'opera si rivela legittima anche in caso di parziale riduzione di aria e luce o di limitazioni minori alla riservatezza, purché non sia preclusa l'abitabilità degli appartamenti dei condomini dissenzienti.

Abstract: This article examines Supreme Court decision no. 16428/2026, which addresses the removal of architectural barriers within condominium buildings. The Court reaffirmed the primacy of constitutional solidarity over private property rights, stating that installing an elevator under Article 1102 of the Civil Code justifies derogating from visual distance requirements under Article 907. Furthermore, the ruling defines architectural decorum in economic terms, clarifying that aesthetic changes cannot prevent work unless they cause a concrete depreciation of the building. The study also details how rights to maintain such equipment transfer to heirs. The author critiques the appellate court's reasoning, which required a virtually impossible proof of location necessity, thereby opposing the legislative favor established by Law 13/1989. Ultimately, minor disruptions to light, air, or privacy are deemed tolerable to guarantee fundamental rights of accessibility and health.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Deroga alle distanze per le vedute:** L'installazione di impianti per l'accessibilità ex L. 13/1989 deroga all'art. 907 c.c. sulle distanze dalle vedute, poiché le norme di vicinato sono recessive rispetto al principio di solidarietà condominiale.
- **Decoro architettonico economico:** La lesione del decoro architettonico non può essere valutata in termini puramente estetici, ma richiede la dimostrazione di un effettivo deprezzamento economico dell'intero fabbricato.
- **Trasmissibilità del diritto all'erede:** Il diritto al mantenimento del dispositivo anti-barriere non ha natura personalissima e non si estingue con il decesso del disabile, trasmettendosi agli eredi in virtù dell'interesse oggettivo all'accessibilità dell'edificio.
- **Criterio di tollerabilità del disagio:** Le innovazioni per l'abbattimento delle barriere legittimano disagi minori quali riduzioni parziali di luce o aria, purché non rendano del tutto inservibile la proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di condominio negli edifici, l'installazione di un ascensore volto a garantire l'accessibilità a persone con ridotta capacità motoria costituisce opera diretta all'eliminazione delle barriere architettoniche ex L. 13/1989 e art. 1102 c.c., legittimando la deroga alle distanze legali ex art. 907 c.c.; la tutela del decoro architettonico, quale limite all'innovazione, rileva unicamente qualora ne derivi un effettivo e accertabile deprezzamento economico dell'intero fabbricato, da valutarsi in concreto e nel bilanciamento con il valore sociale dell'opera.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. civ. n. 16428/2026

L'ordinanza della **Cassazione Civile, Sezione Seconda, n. 16428/2026**¹ interviene con fermezza su una delle questioni più delicate del contenzioso immobiliare. La pronuncia affronta il tema del **superamento delle barriere architettoniche in condominio**, chiarendo i confini tra le **facoltà dei singoli condomini** e i limiti della **proprietà privata esclusiva**. Il nucleo della decisione riguarda la possibilità di derogare alle distanze legali previste per le vedute a favore di impianti volti a garantire

l'accessibilità dello stabile. Si tratta di un'opera necessaria per assicurare una **dignitosa vita di relazione** ai condomini con disabilità motoria.

La Suprema Corte sceglie di dare priorità al **principio di solidarietà sociale** di derivazione costituzionale. Questo valore deve orientare la risoluzione dei conflitti interni alla comunità condominiale. Il giudice di legittimità supera la rigida impostazione letterale del codice civile, valorizzando la **funzione sociale della proprietà**. L'accesso all'abitazione non rappresenta un mero interesse egoistico dell'invalido, ma costituisce un elemento costitutivo del **diritto fondamentale alla salute** e alla socialità. Per tale motivo, i limiti ordinari delle distanze e del decoro architettonico subiscono un'importante relativizzazione dinanzi a tali interventi di **utilità collettiva**.

Il decisum delinea un quadro chiaro per gli operatori del settore e per le future delibere assembleari. La nota esamina i passaggi chiave di questo percorso ermeneutico, confrontando la decisione in commento con i **precedenti più significativi** di legittimità e con i principi della **Corte Costituzionale**. L'obiettivo è analizzare come la giurisprudenza stia delineando un **nuovo bilanciamento di interessi**, riducendo lo spazio di tutele proprietarie egoistiche a favore del valore dell'accessibilità. La soluzione accolta merita un vaglio approfondito, per valutarne le ricadute pratiche e la coerenza logica della motivazione.

02. Il caso e l'iter processuale

2.1 — La delibera assembleare e le contestazioni del condomino

La vicenda trae origine da una delibera del Condominio Nereo. La delibera assembleare risale al **17 aprile 2014**. In quella data, l'assemblea decide di installare un impianto di ascensore. L'opera deve sorgere sul lato sinistro dello stabile condominiale, vicino all'ingresso. L'iniziativa parte dalla condomina A.A., affetta da gravi problemi di mobilità. L'assemblea approva il progetto a **maggioranza**. La votazione raccoglie **503 millesimi** su un totale di **950 millesimi** di condomini presenti.

Il condomino B.B. contesta immediatamente la decisione e avvia l'azione giudiziaria. L'opponente risiede al **piano rialzato** dell'edificio condominiale. Egli denuncia la violazione delle **distanze legali** ex **art. 907 c.c.** rispetto alla finestra della camera dei propri figli. Inoltre, l'attore lamenta un grave **danno da oscuramento** con conseguente perdita di **luminosità** e aria per il suo locale. Egli eccepisce pure il pregiudizio alla **sicurezza** e al **decoro architettonico** del fabbricato.

Il condomino dissenziente deduce anche un vizio sulle maggioranze assembleari. Secondo l'attore, l'opera non comporta un **integrale abbattimento** delle barriere architettoniche. Il progetto prevede infatti che l'ascensore raggiunga solo l'ammezzato della condomina disabile. Per questo motivo, l'intervento non beneficerebbe del **quorum deliberativo agevolato** previsto dalla **Legge n. 13/1989**. La causa viene incardinata davanti al **Tribunale di Pavia** con atto del **7 ottobre 2014**.

2.2 — I gradi di merito e l'esito difforme

Il giudizio di primo grado si chiude con il **rigetto dell'impugnazione**. Il Tribunale di Pavia, con la **sentenza n. 165/2016**, conferma la **validità della delibera** condominiale. I giudici di prime cure ritengono prioritario favorire l'**accessibilità dello stabile**. Di conseguenza, il tribunale condanna l'attore al pagamento delle spese di lite. La Corte d'Appello di Milano **ribalta però la decisione** e accoglie le doglianze del condomino dissenziente.

La sentenza d'appello **dichiara la nullità** della delibera assembleare. I giudici milanesi ordinano l'immediata **rimozione dell'ascensore** e condannano il condominio al **ripristino dello stato dei luoghi**. La corte territoriale ritiene sussistente la **violazione delle distanze ex art. 907 c.c.** sulle vedute. Inoltre, i giudici rilevano un pregiudizio al **decoro architettonico** e alla **riservatezza** del condomino B.B. A parere della corte, il condominio non ha provato la **inevitabilità dell'ubicazione** prescelta. Il giudizio approda infine davanti alla Suprema Corte. La Suprema Corte accoglie il ricorso e cassa la pronuncia con rinvio per un nuovo esame dei fatti¹.

2.3 — La costituzione dell'erede del disabile e il ricorso per legittimità

Nelle more del giudizio di secondo grado, la condomina A.A. decede. Il suo erede, **C.C.**, si costituisce regolarmente in causa. Egli chiede il mantenimento dell'impianto elevatore installato. La controparte eccepisce immediatamente il **difetto di legittimazione**. A parere del condomino B.B., infatti, il diritto all'eliminazione delle barriere avrebbe natura personalissima. Di conseguenza, esso si sarebbe **estinto con la morte** della disabile.

I ricorrenti respingono fermamente questa tesi dinanzi al giudice di legittimità. Essi evidenziano che l'opera possiede una oggettiva **funzione sociale e pubblicistica**. La **Legge n. 13/1989** non tutela solo il singolo disabile residente. Al contrario, la norma mira a garantire l'**accessibilità generale dell'edificio**. Per questo motivo, il diritto all'uso e al mantenimento dell'ascensore si trasmette agli eredi. La morte del beneficiario originario non fa venire meno la **qualità oggettiva dell'immobile**.

La questione della legittimazione trova una risposta chiara nei precedenti della Corte. In particolare, la sentenza della **Cassazione n. 3858/2016²** affronta un caso analogo in materia di servoscala. La Corte afferma che il **mantenimento dei dispositivi antibarriera** non costituisce un diritto intrasmissibile. Tali opere, infatti, possono essere utilizzate contemporaneamente da altri soggetti conviventi o visitatori dello stabile. Pertanto, l'interesse alla permanenza dell'impianto sopravvive al disabile e **legittima l'erede** alla prosecuzione del giudizio.

L'ordinanza n. 16428/2026 recepisce pienamente questo principio consolidato. Il consigliere relatore riconosce la **legittimazione passiva e attiva** in capo all'erede C.C. Il diritto al superamento delle barriere fisiche sopravvive. Esso deve ricevere una **tutela stabile e duratura**. Per questo motivo, la Suprema Corte rigetta l'eccezione preliminare e passa all'esame del merito della causa. Il ricorso congiunto del condominio e dell'erede si rivela quindi pienamente **ammissibile in sede di legittimità**.

03. Il quadro normativo e la tutela dell'accessibilità

3.1 — Il rilievo costituzionale del diritto alla salute e alla solidarietà

Per comprendere la decisione, occorre esaminare le fondamenta costituzionali del diritto all'accessibilità. Il superamento delle barriere fisiche si collega direttamente al **diritto alla salute ex art. 32 Cost.** La salute non rappresenta solo l'assenza di patologie. Essa costituisce uno stato di **completo benessere psico-fisico**. Pertanto, la possibilità di uscire di casa favorisce la socializzazione e ha una **funzione terapeutica**. L'ostacolo materiale all'accessibilità lede la dignità della persona umana.

La Corte Costituzionale ha chiarito questo legame con la **sentenza n. 167/1999³**. Con questa pronuncia, il Giudice delle leggi dichiara incostituzionale l'**art. 1052 c.c.** nella parte in cui non prevede la concessione del **passaggio coattivo** a favore del disabile non intercluso. La Consulta qualifica la rimozione degli impedimenti come un **dovere di solidarietà sociale** derivante dagli **artt. 2 e 3 Cost.** L'accessibilità edilizia assurge così a requisito oggettivo ed essenziale delle civili abitazioni.

Anche la dottrina recente avvalora questa prospettiva costituzionale. Autorevoli commentatori sottolineano che il legislatore impone un **dovere collettivo di rimozione** degli ostacoli fisici⁴. Le barriere architettoniche non sono più intese come un problema meramente individuale dell'invalido. Al contrario, la collettività condominiale deve farsi carico di assicurare la **piena partecipazione sociale** a

tutti i residenti. Il diritto all'eliminazione delle barriere prevale così sulle obiezioni proprietarie e sui **quorum deliberativi ordinari**.

3.2 — La recessività delle norme sulle distanze in ambito condominiale

La collocazione degli impianti all'interno dell'edificio condominiale pone spesso problemi di vicinato. La giurisprudenza ha elaborato criteri flessibili per risolvere tali conflitti. In materia di condominio, infatti, le norme sulle **distanze legali** si applicano solo se **compatibili con la struttura** del fabbricato. Lo stabilisce la **Cassazione n. 12520/2010**⁵ in tema di tubazioni. La coesistenza di più unità immobiliari impone un reciproco **contemperamento dei diritti** dei proprietari.

La **rigorosa osservanza** dei limiti privatistici risulta irragionevole se preclude l'uso di servizi comuni. Per questo motivo, l'**interesse collettivo all'accessibilità** rende recessive le regole sulle distanze all'interno del condominio. Le **disposizioni di vicinato** non operano come barriere insormontabili contro l'innovazione. Esse devono cedere davanti alle esigenze di tutela dei disabili e al **principio di solidarietà condominiale**. L'**interpretazione dei conflitti** deve sempre favorire il **diritto all'abitabilità** e alla **mobilità personale**.

04. La ratio decidendi: deroga alle distanze e limiti del decoro

4.1 — La prevalenza dell'accessibilità sulla tutela delle vedute

Su queste basi, la Suprema Corte affronta il merito del ricorso condominiale. L'ordinanza n. 16428/2026¹ stabilisce la prevalenza dell'installazione dell'ascensore sulle **distanze delle vedute**. Il giudice chiarisce che l'installazione rientra nei **poteri di godimento** della cosa comune. L'opera è deliberata ai sensi dell'**art. 1102 c.c.**. Questa qualificazione rende inapplicabili all'interno del condominio le **limitazioni privatistiche** dell'**art. 907 c.c.**. Le norme di vicinato disciplinano infatti i rapporti tra **proprietà contigue e separate**, non quelle condominiali.

Il ragionamento della Corte poggia sull'incompatibilità logica tra le **vedute e le innovazioni** comuni. L'art. 907 c.c. tutela il **diritto di veduta** del proprietario contro nuove costruzioni esterne. Al contrario, l'ascensore costituisce un **servizio comune indispensabile** per l'immobile. Esigere il rispetto delle

distanze legali renderebbe impossibile la maggior parte delle installazioni. Per questo motivo, **l'accessibilità dei portatori di disabilità** costituisce un valore sovraordinato.

La dottrina specialistica concorda con questa interpretazione evolutiva del diritto condominiale. La dottrina evidenzia che **l'uso più intenso** della cosa comune è lecito se non ne altera la destinazione⁶. L'installazione di un impianto elevatore non modifica la **funzione del muro comune** o del cortile. Di conseguenza, il condomino dissenziente non può invocare la tutela delle vedute per bloccare un'innovazione volta a garantire **l'effettivo esercizio dei diritti fondamentali**.

La deroga all'articolo 907 c.c. per gli elevatori condominiali

La disciplina sulle distanze legali delle vedute è inapplicabile all'interno del condominio per le opere di superamento delle barriere architettoniche ex art. 1102 c.c., in quanto l'accessibilità costituisce un diritto fondamentale della persona.

4.2 — Il decoro architettonico inteso in senso economico-concreto

Accanto al problema delle distanze, l'installazione solleva spesso questioni sul decoro dell'edificio. La giurisprudenza di legittimità adotta una nozione pragmatica di **decoro architettonico**. L'alterazione dell'estetica del fabbricato non costituisce un limite assoluto. Essa rileva solo se arreca un **pregiudizio economicamente valutabile** all'intero condominio. Lo stabilisce la **Cassazione n. 18334/2012**⁷. Pertanto, il giudice deve verificare se l'impianto determini una effettiva **svalutazione commerciale del condominio**.

La mera distonia visiva rispetto alle linee originarie dell'edificio non è sufficiente. Il **mutamento estetico** è del tutto lecito se si accompagna a una utilità sociale prevalente. Nel bilanciamento, il superamento delle barriere compensa l'alterazione. Per questo motivo, la perdita di simmetria non giustifica la rimozione del manufatto. La tutela del decoro non può tradursi in una **difesa dell'aspetto originario** a danno dei **diritti delle persone disabili**.

Il parere dell'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica assume un rilievo significativo. Nel caso concreto, l'amministrazione concede **l'autorizzazione paesaggistica ex art. 4 L. 13/1989**. Questo provvedimento attesta la compatibilità dell'opera con l'ambiente circostante. La Corte d'Appello di Milano ritiene erroneamente irrilevante l'atto amministrativo. Al contrario, la Cassazione riafferma il

valore della valutazione pubblica. L'autorizzazione costituisce un forte indizio dell'**assenza di pregiudizio estetico grave**.

La decisione in commento consolida questa tendenza favorevole alle innovazioni necessarie. Il giudice deve valutare la **concreta incidenza economica** sull'edificio condominiale. In assenza di una diminuzione del valore del fabbricato, l'innovazione deve considerarsi lecita. Il decoro non deve essere un pretesto per ostacolare l'**accessibilità edilizia**. La solidarietà sociale costituisce il criterio supremo per risolvere i **conflitti tra estetica e funzionalità**.

4.3 — Il superamento dei limiti regolamentari contrattuali

La primazia della solidarietà si impone anche sulle clausole del regolamento contrattuale. Spesso i **regolamenti di natura negoziale** vietano modifiche alle cose comuni o al decoro. Tuttavia, tali **pattuizioni interne** recedono dinanzi all'installazione di impianti anti-barriere. Lo stabilisce la **Cassazione n. 7938/2017**⁸. I divieti contrattuali sono inefficaci se impediscono l'esercizio di **diritti fondamentali garantiti dalla Costituzione**. L'interesse del singolo deve cedere per assicurare l'**indispensabile abitabilità degli appartamenti**.

I **limiti negoziali** del **regolamento contrattuale** devono essere valutati secondo **buona fede**. Le **clausole restrittive** possono essere invocate solo se l'opera lede in modo intollerabile la stabilità del fabbricato. Per una disamina approfondita di tali limiti negoziali, si veda la nostra analisi sulla **opponibilità del regolamento condominiale**. In assenza di pericoli reali, il **diritto all'accessibilità** esclude l'applicazione di divieti regolamentari contrari al **superamento delle barriere fisiche**.

05. Analisi critica dell'orientamento e quadro dei precedenti

5.1 — Il bilanciamento degli interessi e la tollerabilità dei disagi

Il primato dell'accessibilità non cancella ogni forma di tutela per i condomini dissenzienti. Il giudice deve compiere un attento **bilanciamento degli interessi** in conflitto. Il **limite invalicabile** per l'innovazione è l'**inservibilità della cosa comune** ex art. 1120 c.c. Tuttavia, l'inservibilità non consiste

in un mero disagio o restringimento. L'installazione è vietata solo se preclude del tutto l'uso di parti comuni o esclude l'**abitabilità dell'appartamento**. Lo chiarisce la **Cassazione n. 18334/2012**⁷.

L'opera **diventa illegittima** solo se toglie del tutto luce ed aria ai vicini. La **Cassazione n. 14786/2009**⁹ ha ritenuto l'intervento in un cortile interno molto stretto. In quel caso, l'impianto toglieva luce ed escludeva l'uso comune in assenza di un disabile residente. Al contrario, l'**attenuazione parziale** del disagio motorio legittima l'opera. Secondo la **Cassazione n. 6129/2017**¹⁰, l'ascensore è lecito anche se si ferma al pianerottolo intermedio.

I **criteri di bilanciamento** giurisprudenziali offrono un quadro chiaro. Per illustrare la complessa evoluzione delle decisioni di legittimità e costituzionali, si presenta una **tabella di sintesi** dei precedenti. La griglia mostra la progressiva tutela del **diritto di accesso** rispetto alla proprietà esclusiva.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Corte Cost. n. 167/1999	Evolutivo	Accessibilità e socializzazione qualificati come diritti fondamentali basati sulla salute e solidarietà.
Cass. n. 14786/2009	Difforme	Vietato l'ascensore che toglie luce ed aria in chiostrina interna in assenza di condomini disabili residenti.
Cass. n. 12520/2010	Conforme	Le norme sulle distanze in condominio sono subordinate al contemperamento e alla concreta struttura dell'edificio.
Cass. n. 18334/2012	Conforme	Le innovazioni anti-barriere legittimano disagi minori; la svalutazione economica individuale non rende illegittimo l'ascensore.
Cass. n. 3858/2016	Conforme	Il diritto al mantenimento delle opere antibarriera non ha natura personalissima e si trasmette agli eredi.
Cass. n. 7938/2017	Conforme	Le clausole contrattuali restrittive del regolamento arretrano a fronte delle opere indispensabili anti-barriere.
Cass. n. 6129/2017	Conforme	È sufficiente che l'opera attenui il disagio (es. sosta al pianerottolo intermedio) per essere ritenuta legittima.

5.2 — Le debolezze argomentative del giudizio d'appello

La giurisprudenza di legittimità smentisce l'approccio rigido dei giudici d'appello. La Corte d'Appello di Milano incorre in gravi **contraddizioni logiche**. In primo luogo, i giudici milanesi pretendono dal condominio la prova dell'**inevitabilità della collocazione** dell'ascensore. Tale pretesa costituisce una vera e propria **prova diabolica**. Il legislatore, infatti, non richiede una necessità assoluta e insuperabile. La L. 13/1989 esige solo che l'opera sia idonea ad **attenuare il disagio** del condomino disabile.

In secondo luogo, la sentenza d'appello paventa **rischi infondati** per la riservatezza e la sicurezza. I giudici milanesi richiamano un astratto **rischio di furti** dovuto alla vicinanza della finestra. Tuttavia, la finestra al piano rialzato si trova a **due metri dal suolo** ed è comunque facilmente accessibile. Inoltre, non risulta depositata alcuna **documentazione di furti** o tentativi precedenti. Semplici oscuramenti escludono **inoltre** qualsiasi violazione della riservatezza. La Corte riapre così la strada alla dichiarazione di **legittimità dell'impianto elevatore**.

06. Conclusioni: percorsi applicativi e prospettive future

L'ordinanza in commento offre importanti chiarimenti pratici per la gestione del condominio. La Cassazione ribadisce che la **solidarietà sociale** è il cardine dei rapporti condominiali moderni. Le **limitazioni proprietarie individuali** non possono tradursi in veti contro l'accessibilità edilizia. Il diritto alla salute delle persone con disabilità esige una tutela effettiva. Pertanto, le **norme sulle distanze legali** arretrano dinanzi alle innovazioni ex art. 1102 c.c.

La decisione definisce in modo concreto anche i limiti del decoro estetico. Il **decoro architettonico** dell'edificio non è un valore statico o intoccabile. La lesione sussiste solo se si dimostra un **deprezzamento economico del fabbricato**. Questo approccio concreto evita ostruzionismi strumentali da parte di singoli condomini dissenzienti. Inoltre, la tutela dell'accessibilità non si estingue con la morte del beneficiario. La **qualità oggettiva dell'immobile** si trasmette agli eredi e garantisce una **fruibilità sociale duratura**.

La Suprema Corte delinea **quindi un bilanciamento equilibrato e moderno**. Le esigenze di mobilità e socializzazione prevalgono sui disagi minori dei vicini dissenzienti. La tutela del decoro e della

privacy deve essere valutata con criteri oggettivi e prove concrete. Il superamento delle barriere fisiche costituisce un **obiettivo di utilità sociale** irrinunciabile. La decisione in esame rappresenta un importantissimo passo avanti per la **tutela delle persone con disabilità** nei contesti abitativi.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Legge 9 gennaio 1989, n. 13](#)

[Codice Civile, artt. 889, 907, 1052, 1102, 1120](#)

Giurisprudenza citata

1. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Ordinanza n. 16428 del 27 maggio 2026.
L'ordinanza stabilisce la deroga all'art. 907 c.c. per gli ascensori volti al superamento delle barriere e definisce il decoro architettonico in senso economico.
2. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza n. 3858 del 26 febbraio 2016.
Riconosce la trasmissibilità del diritto al mantenimento dell'opera antibarriera all'erede del condomino disabile.
3. Corte Costituzionale, Sentenza n. 167 del 10 maggio 1999. Dichiara incostituzionale l'art. 1052 c.c. laddove non prevede il passaggio coattivo in favore del disabile, elevando l'accessibilità a diritto fondamentale.
5. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza n. 12520 del 21 maggio 2010.
Afferma che le distanze di vicinato si applicano in condominio solo se compatibili con la struttura dell'edificio.
7. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza n. 18334 del 25 ottobre 2012.
Chiarisce che i disagi minori di luce ed aria sono tollerabili e che la svalutazione del singolo alloggio non rende illegittimo l'ascensore.
8. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza n. 7938 del 28 marzo 2017. Stabilisce che le clausole del regolamento contrattuale sono recessive rispetto alle installazioni anti-barriera.

9. Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza n. 14786 del 24 giugno 2009. Esclude la legittimità dell'innovazione se preclude del tutto l'uso comune ed in assenza di un condomino disabile residente.
10. Cassazione Civile, Sezione Sesta, Ordinanza n. 6129 del 9 marzo 2017. Ritiene legittimo l'ascensore anche se si ferma al pianerottolo intermedio, attenuando comunque il disagio.

Dottrina richiamata

4. Gallucci A., *Ascensore in condominio e distanze dalle vedute*, in *Condominioweb*, 2020. Contributo dottrinale che analizza il bilanciamento tra uso delle cose comuni e inapplicabilità delle distanze ex art. 907 c.c.
6. Bordolli G., *L'installazione di ascensore in condominio e il rispetto delle distanze legali*, in *Diritto.it*, 2020. Analisi delle deroghe al codice civile per gli ascensori deliberati ai sensi dell'art. 1102 c.c.



A cura di:

Avv. Valerio Faenza

Foro di Roma

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.