

Data udienza 10 dicembre 2025

**Integrale**

**Condominio - Condominio negli edifici - Barriere architettoniche - Rimozione**

---

**REPUBBLICA ITALIANA**

**La Corte d'Appello di Perugia**

**Sezione unica civile**

riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati

1) dott. (...) presidente

2) dott. (...) consigliere

3) dott. (...) giudice ausiliario rel. e est.

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. 126/2024 di r.g.a.c.,

**PROMOSSA DA**

(...) e (...) rappresentati e difesi dall'Avv. (...) elettivamente domiciliati nello studio di quest'ultimo in (...), (...) degli (...) s.n.c. appellanti (...) e (...) rappresentati e difesi dall'Avv. (...) elettivamente domiciliat (...) 69 M, appellati

**E**

(...) e (...) appellati contumaci

AVVERSO la sentenza definitiva n. 1210/2023, pronunciata dal Tribunale di (...) in persona del Dr. (...) nel giudizio n. 2352/2017 R.G., pubblicata il (...), la quale ha annullato la deliberazione del 19.09.2016 del Condominio sito in (...) fraz. (...), che aveva autorizzato la realizzazione di un miniascensore nel vano scale, e ha rigettato la richiesta di (...) e (...) di condanna dei convenuti (...) e (...) alla rimozione del miniascensore e alla ricostruzione delle scale condominiali, con compensazione delle spese di lite.

## CONCLUSIONI DELLE PARTI

Appellanti: (...) l'(...)ma Corte di Appello di (...) ogni contraria istanza eccezione e difesa rigettata, nel merito accogliere il motivo di appello e per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata accogliere le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano: (...) accertamento della realizzazione della piattaforma elevatrice secondo modalità non autorizzate e lesive del pari diritto all'uso delle parti comuni, condannare (...) e la di lui coniuge (...) alla riduzione in pristino stato e cioè alla rimozione della piattaforma elevatrice e ricostruzione delle scale condominiali ripristinando lo stato di fatto ex ante. In Via Istruttoria Qualora ritenuto necessario voglia l'(...)ma Corte disporre integrazione della CTU al fine di verificare se è tecnicamente possibile realizzare un corrimano sulle scale del condominio mantenendo l'ampiezza delle scale nei limiti di legge e prescrizione dell'abilitazione comunale nonché preservandone l'uso secondo il loro normale utilizzo. Si evidenzia che tale richiesta era stata avanzata in primo grado all'esito della (...) Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio.

Appellati, (...) l'(...)ma Corte di Appello adita, in via preliminare, dichiarare inammissibile l'atto di appello, per violazione e mancato rispetto delle previsioni formali di cui all'art. 342 c.p.c. come riformato; nel merito, per tutte le ragioni espresse, rigettare l'appello proposto dagli appellanti, in quanto infondato in fatto e diritto, rigettare la domanda di riduzione in pristino e confermare, quindi, la sentenza emessa in primo grado dal Tribunale di (...) Con vittoria di spese e competenze del secondo grado. In via istruttoria, non ammettere la CTU richiesta, per le ragioni espresse nel proprio scritto difensivo. Nell'atto di appello avevano concluso per il rigetto del gravame

## SINTESI DELLO SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

1. Con atto di citazione ritualmente notificato (...) e (...) condomini dello stabile posto in (...) loc. (...) degli (...) 4, evocavano (...) e (...) davanti al Tribunale di (...) al quale chiedevano di annullare la deliberazione condominiale del 19.09.2016, che aveva autorizzato i convenuti a realizzare a proprie spese un miniascensore per accedere dal piano interrato al loro appartamento posto al terzo piano, e comunque di condannarli alla rimozione dell'opera. Gli attori allegavano a) di non avere ricevuto la convocazione per l'assemblea b) che il miniascensore aveva ridotto la larghezza del vano scale a meno di 80 cm, tanto da impedire il ripristino del corrimano e l'utilizzo del vano scale c) che la realizzazione del manufatto ledeva il diritto all'uso paritetico delle le scale

condominiali previsto dall'art. 1102 c.c.. (...) e (...) si costituivano in giudizio, eccependo: a) la tardività della impugnazione della delibera del 19.09.2016 e l'inammissibilità della domanda; b) che (...) venuto a conoscenza della deliberazione del 19.09.2016, ne aveva tuttavia sottoscritto il verbale; c) che (...) aveva avvisato oralmente dell'assemblea del 19.09.2016 i condomini, che avevano potuto esaminare il progetto; d) la realizzazione del miniascensore non abbisognava di

alcuna deliberazione, in quanto destinato a persone disabili, e ai sensi dell'art. 1102 c.c. non alterava la destinazione della cosa comune.

Dopo l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli condomini non citati, (...) e (...) di cui veniva dichiarata la contumacia, la causa veniva istruita con acquisizione dei documenti prodotti, prove orali e CTU tecnica.

All'udienza del 17.2.2023 le parti precisavano le conclusioni, e dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche il Tribunale definiva il giudizio con la sentenza in esame. (...) e (...) hanno interposto appello con un unico articolato motivo, inerente la lesione del diritto al pari uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.. (...) e (...) si sono costituiti in giudizio, concludendo per il rigetto.

Con ordinanza del 23.10.2024 il Giudice istruttore ha ordinato alla parte appellante di produrre copia dell'avviso di ricevimento della notificazione a (...) e (...) autorizzandolo alla rinnovazione della notificazione dell'atto di appello entro il (...), e fissando l'udienza del 19.2.2025 per la rimessione della causa al Collegio e il deposito della raccomandata (...) All'udienza del 19.2.2025 è stata dichiarata la contumacia di (...) e (...) La causa è stata quindi rinviata per i medesimi incombenti all'udienza del 23.10.2025, nella quale il giudice istruttore designato ha rimesso la causa al Collegio per la decisione.

La riserva è sciolta con il seguente provvedimento.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

(...) infondata e deve essere respinta per le ragioni indicate in appresso.

1. Sull'erroneo esame di fatti decisivi dibattuti, e sulla violazione dell'art. 1102 c.c.. (...) censura, articolata in più profili, chiede una nuova analisi del pregiudizio subito dai (...) non proprietari del miniascensore a causa della eccessiva riduzione di larghezza delle scale a cm 80 e della assenza del corrimano, pregiudizievoli per l'uso della cosa comune, in violazione del principio solidaristico tra condomini.

La sentenza avrebbe a torto minimizzato la lesione della parità del diritto all'uso delle parti comuni, ritenendo che la restrizione delle rampe riguardasse un breve tratto del vano scale, mentre la larghezza dei pianerottoli interpiano sarebbe rimasta invariata e idonea a consentire il passaggio contemporaneo di due persone e il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale (...) (...) 11 sentenza). (...) gli appellanti, malgrado la larghezza dei pianerottoli sia rimasta invariata, la riduzione di larghezza di ciascuna rampa di scale a 80 cm impedisce il transito contemporaneo di due persone affiancate, per cui una persona con problemi di deambulazione non potrebbe avvalersi dell'aiuto di una altra persona. Il transito con una barella sarebbe consentito solo inclinandola e utilizzando una lettiga di larghezza non superiore a 56 cm. Infine un trasloco sarebbe possibile solo con mobili di piccole dimensioni, mentre per gli altri sarebbero necessarie piattaforme

elevatrici. (...) e (...) non hanno ancora realizzato il corrimano prescritto dal titolo abilitativo edilizio e dalla sentenza, che tuttavia ridurrebbe ulteriormente la larghezza del vano scale a meno di 80 cm, limite imposto dal regolamento edilizio del Comune di (...) aggravando la inutilizzabilità del vano scale.

Gli appellanti richiamano in proposito la pronuncia della S. C. n. 12847/07, secondo la quale la riduzione della larghezza della rampa a 85 cm avrebbe reso disagevole il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni.

Pertanto, in base al principio "solidaristico" di cui all'art. 1102 c.c. il miniascensore dovrebbe essere rimosso.

Il motivo è privo di fondamento. 1.1 Va in primo luogo chiarito che, indipendentemente dalla assenza di persone portatrici di handicap, il miniascensore mira a eliminare le barriere architettoniche, in quanto rientra fra i meccanismi per l'accesso ai piani superiori considerati espressamente dalla L. 13 del 1989.

Non vi è da dubitare che con l'avanzare dell'età sia (...) (nato il (...)) che (...) (nata il (...)) andranno incontro a difficoltà di deambulazione.

Pertanto la installazione del miniascensore, consentendo di evitare le scale, attenuerà il disagio nell'accesso all'abitazione, e rientra quindi nel raggio applicativo della (...) n. 13 del 1989.

In proposito la giurisprudenza interpreta ad ampio raggio i soggetti beneficiari della L. n. 13 del 1989, la cui ratio è quella di offrire alle persone svantaggiate per età o condizioni o salute un valido strumento di accesso alle abitazioni. Di conseguenza, come chiarito da Cass. civ. sez. II 28 marzo 2017 n. 7938, in base ad un'interpretazione costituzionalmente orientata la normativa di favore di cui alla l. 13/1989 si applica anche alle persone anziane le quali, pur non essendo portatrici di disabilità vere e proprie, soffrono di disagi fisici e di difficoltà motorie, con una interpretazione estensiva condivisa anche dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato n. 4824 del 18 ottobre 2017). 1.2 Occorre altresì considerare che, pur riducendo la larghezza di parte delle rampe di scale, la installazione dell'ascensore a spese a carico esclusivo dei condomini interessati non costituisce una innovazione, che necessiti di una deliberazione assembleare ad hoc, ma è una modifica rientrante nell'esercizio di una facoltà individuale, finalizzata a eliminare le barriere architettoniche e ottenere la migliore e più comoda utilizzazione della cosa.

Non occorre pertanto la preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione sia imposta da una convenzione approvata dai condomini mediante esercizio dell'autonomia privata (in argomento Cass. civ. 26702 del 03.10.2025, nella motivazione). Nel caso di interventi realizzati a spese esclusive di un condominio trova quindi applicazione l'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il

loro diritto - e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento (Cass. civ. n. (...) del 05/12/2018, la quale ha confermato la decisione di appello che aveva ritenuto l'installazione di un ascensore sulle parti comuni, eseguita dai convenuti a loro spese, legittima ex art. 1102 c.c., non ricorrendo una limitazione della proprietà degli altri condomini incompatibile con la realizzazione dell'opera).

Ne segue che l'installazione di un ascensore o di una piattaforma elevatrice da parte di uno o alcuni condomini a proprie spese nelle parti comuni (...) del fabbricato deve valutarsi alla stregua dell'art. 1102 c.c. secondo il criterio del pari uso, che conferisce a ciascun partecipante la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. 1.3 Circa le prescrizioni costruttive, essendo costruito nel 1982 il fabbricato non è soggetto ai limiti previsti dall'art. 8.1.10 del D. M. 236 del 1989, che fissano la larghezza minima del vano scala in 120 cm.. Infatti, in base all'art. 1 del D. M. tali requisiti si applicano esclusivamente agli edifici di nuova costruzione e alle ristrutturazioni integrali di quelli preesistenti.

Non trova pertanto applicazione l'art. 70 c. 1 del Regolamento edilizio del Comune di (...) (allegato n. 20 CTU), rubricato (...) e abbattimento delle barriere architettoniche, che prevede una larghezza minima di 120 cm.

Il CtU ha quindi precisato che troverebbe applicazione la nota del (...) dei (...) del (...) prot. n. (...)/4122 sott. 67 del 24/12/2002 (allegato n. 17 CTU), secondo cui, in caso di installazione di ascensore all'interno del vano scala, al fine di evitare che la diminuzione della larghezza della scala incida in modo eccessivo sugli spazi di transito, la larghezza minima della scala sarebbe quella di 80 cm prevista dalle norme per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/08), a condizione che sussistano le condizioni di cui al punto 4.1.10 del DM 236/89.

A sua volta l'art. 4.1.10 al punto 1) prevede che la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale.

Tuttavia l'inapplicabilità del D. M. 236 del 1989 agli edifici preesistenti (con l'eccezione delle ristrutturazioni) si rinviene anche dalla lettura dell'art. 6.2 del D. M. n. 236 del 1989. Il quale, nel regolare l'installazione dell'ascensore in edifici preesistenti, non richiama i requisiti dell'art. 4.1.10, limitandosi a stabilire che l'opera non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza.

Al fine di consentire l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13 del 1989 anche in edifici preesistenti l'entrata in vigore della legge, la S. C. ha ribadito la derogabilità delle prescrizioni previste da norme speciali in materia di barriere architettoniche e dalle fonti secondarie. Si è infatti affermato che l'impossibilità di osservare, per le particolari caratteristiche dell'edificio (di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al

superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca comunque un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. n. 18147 del 26/07/2013).

Pertanto l'impossibilità di osservare le prescrizioni speciali non osta alla realizzazione di opere di abbattimento di barriere architettoniche, a condizione che l'attenuazione del disagio nell'accesso all'abitazione non neutralizzi del tutto il diritto all'utilizzo della cosa comune da parte degli altri condomini e non precluda il deflusso delle persone dallo stabile.

1.4 In linea con tale principio, l'art. 2 della L. n. 13 del 1989, nel testo da ultimo modificato dal D. L. n. 76 del 2020, convertito nella L. n. 120 del 2020, ha previsto che le innovazioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile. (...) la S. C. (Cass. civ. n. 26702 del 03.10.2025) tale regola è applicabile anche alle modificazioni adottate ai sensi dell'art. 1102 c.c. in assenza di delibera assembleare, anche se preesistenti a tale intervento normativo, in quanto È logico desumere che per le modificazioni apportate a sue spese dal singolo condomino valgano le medesime restrizioni nell'uso delle parti comuni imposte all'assemblea dal vigente art. 2 della legge n. 13 del 1989 (pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato) (arg. da Cass. n. 179 del 1977; n. 3084 del 1994; 25790 del 2020).

3.3. - È vero che per valutare la validità o meno di una deliberazione assembleare occorre aver riguardo alla legge vigente al momento della sua approvazione, e non anche a norme intervenute successivamente. Tuttavia, l'indicato "ius superveniens", introdotto in pendenza del giudizio di cassazione (ed applicabile anche d'ufficio in ogni stato e grado, salvo che sulla questione controversa si sia formato il giudicato interno), incide sulla legittimità di modifiche dirette ad eliminare le barriere architettoniche, non potendo dichiararsi illegittime o disporsi la riduzione in pristino di opere ed interventi che siano comunque consentiti alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione" (pag. 9 motivazione sentenza n. 26702 del 2025).

Pertanto ove un singolo condomino, esercitando la facoltà di "modificazione" delle parti comuni prevista e concessa dall'art. 1102 c.c., installi nel vano scale e con "taglio" di queste ultime, un "mini-ascensore" finalizzato al c.d. "abbattimento delle barriere architettoniche", il relativo intervento non dev'essere autorizzato preventivamente dall'assemblea ma deve rispettare il solo divieto di arrecare pregiudizio alla stabilità e/o alla sicurezza del fabbricato (Cass. civ. n. 26702 del 03.10.2025, massima tratta da (...)).

Quindi, in base al coordinamento del nuovo testo dell'art. 2 della L. n. 13 del 1989 con l'art. 1102 c.c. e con i principi giurisprudenziali suesposti, il contemperamento del diritto all'installazione dell'ascensore nel vano scale con quello dell'uso paritetico della cosa comune si fonda sulla

conservazione della stabilità e della sicurezza del fabbricato, in cui rientrano la fruibilità delle rampe e il deflusso delle persone sia pure con un disagio tollerabile. 1.5 Alla stregua delle superiori considerazioni la Corte ritiene che la riduzione della larghezza delle rampe di scale a una misura compresa tra 80 cm (in assenza di corrimano esterno alla parete muraria) e 72 cm (in presenza di corrimano esterno) non pregiudichi la stabilità, la sicurezza del fabbricato o la fruibilità delle rampe.

E' opportuno premettere che la riduzione di larghezza non riguarda i pianerottoli, né la totalità delle rampe di scale. Il CTU ha infatti rilevato che 2 dei gradini di ogni rampa hanno mantenuto la dimensione originaria di 113 cm in larghezza utile, al netto del corrimano in legno preesistente (vd. foto n.11 - allegato n.20) (pag. 12 Relazione).

Con maggiore precisione, dalle fotografie indicate alla relazione del (...) emerge che: a) al piano terra ed ammezzato il mantenimento della larghezza originaria di 113 cm riguarda i due gradini terminali della prima rampa a salire (fotografie nn. 6, 7 e 16 dell'allegato 19 alla (...), e quindi la restrizione di larghezza riguarda sette gradini in linea retta. b) negli interpiani successivi il mantenimento delle dimensioni originarie riguarda i due gradini iniziali e i due gradini terminali di ogni rampa, che sono rimasti larghi 113 cm e presentano ancora il corrimano (fotografia n. 11 dell'Allegato 19 (interpiano tipo) alla (...). c) di conseguenza negli interpiani la riduzione della larghezza del vano scale riguarderebbe cinque gradini in linea retta. Quindi i tratti iniziali o terminali della rampa di scale, avendo mantenuto la larghezza di 113 cm, non creano difficoltà di curvatura, con particolare riguardo alle barelle, e il disagio negli interpiani riguarda il percorso in linea retta per cinque gradini della rampa di scale. 1.6 Con una larghezza di 80 cm le rampe sono percorribili senza apprezzabile disagio sia da due persone affiancate, sia da una sedia a rotelle delle dimensioni individuate a pag. 7 della CTU (49,5 cm di larghezza per 95 cm di altezza, larghezza della seduta 40 cm).

Circa il passaggio con lettiga, posto che le barelle in uso ai (...) di (...) hanno dimensioni che vanno da 185 cm x 56 cm a 210 cm x 66 cm., il CTU, con ragionamento condivisibile e non adeguatamente contrastato, ha affermato che anche una barella da 210 cm x 66 cm riuscirebbe a transitare, sebbene senza fretta, con pazienza e spiccato saper fare dei barellieri che dovranno condurre manovre sicuramente meno agevoli di quelle che sarebbero consentite con una larghezza utile di tutte le scale di 113 cm. (pag. 12 CTU).

Ha quindi precisato che la larghezza delle scale di 80 cm consente il transito di una barella di dimensioni fino a 210 cm x 66 cm (pag. 19 Relazione CTU). 1.7 Circa il corrimano e il relativo ingombro esterno il CTU ha rilevato che in base all'art. 8.1.10 del DM n. 236/89 il corrimano dovrebbe distare dal parapetto o dalla parete piena almeno 4 cm, con una larghezza di 4 cm, il che ridurrebbe a 72 cm la larghezza del vano scale.

Per conservare la larghezza di 80 cm della rampa l'esperto ha prospettato l'installazione del corrimano all'interno della parete opposta al miniascensore, creando una cavità interna in grado di ospitare l'ingombro di 8 cm, previa verifica della assenza di travi, pilastri o tubazioni (pagg.

11- 12 Relazione). Tale soluzione è certamente degna di attenzione. 1.7.1 Tuttavia, la inapplicabilità dell'art. 8.1.10 del D. M. 236 del 1989 agli edifici preesistenti alla entrata in vigore di tale testo normativo rende percorribili anche altre soluzioni, in grado di ridurre o ovviare all'ingombro del corrimano, quali a titolo esemplificativo: a) la costruzione di un corrimano esterno con ingombro minore di otto centimetri e conseguente aumento della larghezza della rampa a più di 72 cm. b) il posizionamento del corrimano ad una altezza dai gradini superiore a quella delle barelle in uso, le quali, in assenza di contatto col corrimano fruirebbero di uno spazio libero di 80 cm.

Nella specie non trova infatti applicazione la previsione di una altezza compresa tra 0,90-1 m, di cui all'art. 8.1.10 del D. M. 236 del 1989. 1.7.2 Sulla scorta delle considerazioni che precedono, e tenuto conto che la riduzione di larghezza riguarda solo parte delle rampe, la difficoltà di transito da parte di due persone affiancate costituisce un disagio compatibile con il principio di pari uso di cui all'art. 1102 c.c..

Analogo ragionamento vale per la sedia a rotelle delle dimensioni individuate a pag. 7 della CTU, che sarebbe in grado di transitare in spazio compreso tra 72 e 80 cm..

La rampa potrebbe essere infine percorsa sia da una barella di 185 cm x 56, sia (con disagio tollerabile) da una barella di 210 cm x 66 cm, mentre il ricorso al sacco per il trasporto di un infermo costituirebbe l'estrema ratio, evitabile con l'adozione degli accorgimenti tecnici di cui ai superiori punti 1.7 e 1.7.1 e non ostativa all'utilizzo del vano scale.

Infine le difficoltà di trasporto dei mobili per le rampe di scale e la necessità di utilizzo di piattaforme aeree esterne, costituiscono disagi compatibili con il principio di uso paritetico di cui all'art. 1102 c.c., a cui si può ovviare ove possibile con lo smontaggio di tali componenti, probabilmente necessario anche se il vano scale avesse mantenuto la larghezza originaria. 1.7.3 La restrizione del vano scale, anche in presenza del corrimano esterno, non rende quindi inutilizzabili le scale, e non collide con il principio dell'uso paritetico di cui all'art. 1102 Per ragioni di completezza è opportuno evidenziare che la S.C., con sentenza n. 16486 del 05.08.2015, ha ritenuto la larghezza di 72 cm del vano scale compatibile col principio dell'uso paritetico degli altri condomini. La decisione ha puntualizzato che nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, 2° co., c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coessenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità (cfr. Cass. 12.7.2011, 15308), e che all'esito del supplemento di c.t.u. appositamente disposto dalla Corte di appello era stato acclarato che "una sedia a rotelle, con accompagnatore, potrebbe essere introdotta nell'ascensore; che una sedia a rotelle potrebbe anche essere trasportata lungo le scale; che una lettiga - barella potrebbe essere trasportata, senza danno per l'infermo, lungo le scale" (così sentenza d'appello, pagg. 5 - 6).

Tale insegnamento, più recente e conforme all'evoluzione testuale dell'art. 2 L. n. 13 del 1989, viene ritenuto condivisibile rispetto all'indirizzo, più datato, contenuto nella pronuncia

12847/07 della S. C., richiamata dagli appellanti e secondo cui la riduzione della rampa a 85 cm avrebbe reso disagevole il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni. 2. Considerazioni conclusive e regolazione delle spese di lite.

Il gravame deve essere respinto e la sentenza di primo grado confermata.

Non si ravvisa la necessità di alcuna integrazione istruttoria, stante la completezza delle risultanze del primo grado. Le ulteriori richieste sono assorbite, in ossequio al c.d. "criterio della ragione più liquida", in forza del quale la pronuncia viene emessa sulla base di un'unica ragione, a carattere assorbente, che da sola è idonea a regolare la lite (cfr. per tutte: Cass. 03 luglio 2013, n. 16630; Cass. Civ. 16 maggio 2006, n. 11356). Ciò vale con particolare riguardo alla richiesta attore a di integrazione della CTU al fine di verificare se è tecnicamente possibile realizzare un corrimano sulle scale del condominio mantenendo l'ampiezza delle scale nei limiti di legge.

Circa la regolazione delle spese di lite tra le parti costituite, il Collegio ritiene che ai sensi dell'art. 92 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 132 del 2014 e dalla sentenza n. 77 del 2018 della Corte costituzionale, sussistano gravi ed eccezionali ragioni per la compensazione integrale delle spese del presente grado, derivanti a) dalla recente modifica apportata dal D. L. 76 del 2020 all'art. 2 della L. n. 13 del 1989, e b) dalla diversità e opinabilità delle soluzioni inerenti la larghezza minima del vano scale ai fini della utilizzabilità dello stesso, emerse dalle pronunce sopra menzionate (Cass. n. 12847/2007 e Cass. n. 16486 del 2015), divergenze già presenti nella giurisprudenza di legittimità al momento della introduzione della lite (in argomento civ. n. 6901 del 15/03/2025; Cass. Civ. n. 7992 del 11/03/2022).

Nulla viene statuito circa le spese di lite nel rapporto con i condomini contumaci, stante la loro inattività difensiva.

#### PER QUESTE RAGIONI

La Corte d'appello definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, avente ad oggetto l'impugnazione della sentenza definitiva n. 1210/2023, pronunciata dal Tribunale di (...) nel giudizio 2352/2017 r.g., ogni diversa istanza, eccezione, e deduzione disattesa, così provvede: 1) rigetta l'appello, e per l'effetto conferma la sentenza di primo grado; 2) compensa per intero tra le parti le spese del presente grado; 3) Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti in solido dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13.

Data udienza 10 dicembre 2025

Massima redazionale

## Condominio - Condominio negli edifici - Barriere architettoniche - Rimozione

di Giuseppe Cassano

---

La Corte chiarisce che l'installazione di un mini-ascensore per eliminare barriere architettoniche rientra nella legge 13/1989 anche se non vi sono disabili, dovendosi considerare beneficiari pure anziani e soggetti con difficoltà motorie. Se sostenuta a spese dei soli interessati, l'opera integra normalmente uso più intenso della cosa comune ex articolo 1102 c.c. (non "innovazione" assembleare), purché non pregiudichi sicurezza/stabilità né annulli il pari uso e il deflusso.