

Installazione ascensore in condominio: legittimo il taglio del vano scale

Un'interessante sentenza chiarisce la disciplina per l'installazione ex novo di un impianto ascensore nel vano scala condominiale

di [Redazione tecnica](#) – 23.07.2025

È sempre possibile **installare un ascensore all'interno del vano scala**? Quali diritti hanno i singoli condòmini? Quali limiti incontra l'intervento, quando comporta il taglio delle rampe comuni o una riduzione dell'agibilità degli spazi? E come si concilia tutto ciò con la disciplina urbanistica e le norme in materia di **barriere architettoniche**?

Domande frequenti, che trovano risposta nella sentenza del Tribunale di Torre Annunziata del 2 luglio 2025, n. 1688, con alcune utili indicazioni generali per comprendere la natura e la legittimità di un'opera di questo genere.

Installazione ascensore con modifica della scala: quando è legittimo l'intervento?

La controversia nasce dall'installazione di un ascensore all'interno del vano scala condominiale, realizzato previa delibera assembleare. Alcuni condòmini avevano impugnato la decisione, sostenendo che il taglio di una rampa e la riduzione della pedata avessero compromesso l'utilizzabilità delle scale, in particolare per gli anziani.

Il Tribunale è stato quindi chiamato a verificare:

- se l'intervento fosse legittimo;
- se violasse i diritti dei singoli;
- se rispettasse il bilanciamento tra innovazione e uso della cosa comune.

Il quadro normativo di riferimento

Per comprendere la ratio della decisione, è utile considerare che l'installazione di ascensori in condominio è disciplinata da diverse norme e che la **giurisprudenza** afferma la **prevalenza del diritto all'accessibilità** sulle esigenze conservative delle parti comuni, purché non venga impedito l'uso essenziale delle stesse.

Questo principio, di derivazione costituzionale (artt. 2, 3 e 42 Cost.), è stato rafforzato dal legislatore con:

- l'**art. 1102 c.c.** – **Uso della cosa comune**: consente al singolo condòmino di trarre maggior utilità dal bene comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca il pari uso agli altri.
- l'**art. 1120 c.c.** – **Innovazioni**: ammette le innovazioni, purché non compromettano la stabilità o la sicurezza dell'edificio, il decoro architettonico o il godimento delle parti comuni da parte anche di un solo condòmino.
- la **legge n. 13/1989** – **Superamento delle barriere architettoniche**: favorisce interventi funzionali all'accessibilità, con prevalenza rispetto alla tutela del decoro e dei diritti dei singoli, se questi non vengono sostanzialmente compromessi.
- il **D.M. n. 236/1989**, attuativo della legge n. 13/1989, che definisce i **requisiti tecnici** per l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici.
- il **d.P.R. n. 380/2001** (Testo Unico Edilizia), in particolare agli articoli 77 e seguenti (requisiti igienico-sanitari e sicurezza), oltre che al regime dei titoli abilitativi.

Inoltre le **norme UNI 11010, 9801, 10411** forniscono indicazioni progettuali e dimensionali per l'installazione degli impianti elevatori.

Il caso in esame

Sulla base di questi presupposti normativi, il Tribunale ha chiarito che, nel caso in esame, pur in presenza di difformità rispetto ai parametri dimensionali previsti dal **D.M. n. 236/1989** (cabina con profondità 1,035 m, larghezza 0,5 m e luce porta 0,5 m), tali valori non potevano rendere illegittima l'opera in quanto riferita a

edifici esistenti costruiti prima dell'entrata in vigore della **legge n. 13/1989** e del relativo decreto attuativo. In assenza di una ristrutturazione integrale, le **nuove prescrizioni si applicano solo alle costruzioni successive**.

L'installazione di un ascensore in un edificio preesistente privo di tale impianto può quindi qualificarsi come **manutenzione straordinaria** ai sensi dell'art. 3, lett. b), del d.P.R. 380/2001, finalizzata a integrare impianti tecnologici, senza modificare volumi o destinazioni d'uso.

Anche qualora si ritenessero applicabili le norme sull'accessibilità, va ricordato che **l'art. 7 del D.M. 236/1989** consente l'adozione di **soluzioni tecniche alternative**, purché coerenti con i principi generali di progettazione, e che deroghe puntuali possono essere giustificate da esigenze tecniche o limitazioni oggettive.

Il giudice ha inoltre sottolineato che l'installazione dell'ascensore, pur con riduzione della larghezza delle scale, comporta **un semplice disagio d'uso (quomodo)**, ma non ne compromette **la funzionalità (an)**, non configurandosi quindi come "inservibilità" ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. Il diritto all'eliminazione delle barriere architettoniche – o almeno alla loro attenuazione – rientra tra gli interessi costituzionalmente tutelati (artt. 3, 32 e 42 Cost.) e va temperato con l'interesse degli altri condòmini all'uso delle parti comuni.

Il principio di **solidarietà condominiale** impone pertanto di tollerare anche interventi non perfettamente conformi sotto il profilo dimensionale, se idonei ad agevolare in modo significativo l'accesso alle abitazioni, specie da parte di anziani o persone con difficoltà motorie.

La sentenza del Tribunale

Il Tribunale ha quindi ritenuto legittima l'installazione dell'ascensore, anche se comportante il taglio parziale di una rampa e la riduzione della pedata, con alcune importanti precisazioni:

- l'innovazione è consentita **se volta a migliorare la fruibilità dell'edificio**, specie in funzione dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- non è necessario il consenso unanime, essendo sufficiente la delibera approvata con le maggioranze dell'art. 1136 c.c., comma 2 o 5, in funzione della natura dell'intervento;
- il taglio delle scale è ammissibile, purché resti **garantito l'uso delle stesse da parte degli altri condòmini**, anche se con qualche sacrificio;
- non vi è violazione dell'art. 1120 c.c. se la modifica non impedisce il godimento essenziale della scala.

La sentenza fa riferimento a consolidata giurisprudenza di legittimità, che ammette interventi anche incisivi sulle parti comuni, purché proporzionati, giustificati da interessi meritevoli e non impeditivi del diritto altrui.

Conclusioni operative: i criteri da rispettare per l'installazione di un ascensore nel vano scale

Dal punto di vista tecnico, l'installazione *ex novo* di un ascensore nel vano scala condominiale rappresenta un intervento edilizio complesso, che deve confrontarsi con diversi livelli normativi e progettuali.

Nel caso specifico di installazione all'interno del vano scala, la valutazione tecnica deve considerare i seguenti **requisiti minimi**:

- **ampiezza residua delle scale**: la rampa modificata deve conservare una larghezza sufficiente per il passaggio pedonale, tenendo conto anche della normativa antincendio (es. D.M. 3 agosto 2015 - Codice di prevenzione incendi);
- **compatibilità con la struttura esistente**: l'inserimento dell'ascensore non deve compromettere la stabilità dell'edificio né alterarne i caratteri strutturali portanti;
- **conformità urbanistico-edilizia**: l'intervento deve essere assentito con un titolo abilitativo coerente con il piano regolatore e i regolamenti edilizi locali;
- **compatibilità con l'uso comune**: le modifiche non devono impedire l'utilizzo essenziale delle scale da parte degli altri condòmini, anche se possono comportare un parziale sacrificio;
- **valutazione di eventuali vincoli**: in edifici storici o vincolati, l'intervento può essere subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 e 22 del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Infine, sotto il profilo civilistico, l'intervento può essere eseguito anche in assenza di consenso unanime, ma deve comunque rispettare il bilanciamento imposto dagli artt. 1102 e 1120 c.c., evitando alterazioni pregiudizievoli per il godimento delle parti comuni da parte degli altri.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*