

Ascensore nel cortile condominiale a proprie spese: serve la delibera?

Pagare l'impianto di tasca propria non basta: la sentenza chiarisce quando serve il passaggio assembleare, cosa consente l'art. 78 del d.P.R. n. 380/2001 e come cambia la verifica quando la SCIA riguarda parti comuni

di [Redazione tecnica](#) – 28.09.2026

Pagare tutto di tasca propria non basta. Se l'ascensore deve essere realizzato nel **cortile comune**, il fatto che il singolo condòmino sostenga interamente la spesa e che l'intervento serva a superare una **barriera architettonica** non consente, da solo, di procedere senza il coinvolgimento del condominio.

Su questo tema si è pronunciato il **TAR Campania, Napoli, sez. III**, con la **sentenza del 31 agosto 2026, n. 5046**, relativa a una **SCIA** presentata per installare un impianto elevatore nel cortile interno di un edificio condominiale e successivamente annullata dal Comune.

I ricorrenti sostenevano che il singolo potesse intervenire sulle parti comuni a proprie spese, purché senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri condomini di farne parimenti uso. La decisione, però, ha ritenuto necessaria la **deliberazione condominiale**, richiamando l'art. 78 del d.P.R. n. 380/2001 e la qualificazione dell'ascensore come **innovazione** ai sensi dell'art. 1120 del codice civile.

Nel ragionamento entra anche la giurisprudenza della Cassazione che, nelle controversie tra condomini, ha riconosciuto in più occasioni una tutela particolarmente ampia all'interesse del singolo all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il problema, però, cambia quando si passa dal rapporto tra privati alla **pratica edilizia** presentata al Comune.

Ascensore nel cortile condominiale: quando serve la delibera

La SCIA oggetto del giudizio non era il primo tentativo di realizzare un ascensore nello stabile. Una prima segnalazione, presentata nel 2022, faceva riferimento anche a un **consenso assembleare** risalente al 2013, relativo però a un diverso intervento, proposto da un'altra condolina e mai realizzato.

Quel consenso era stato successivamente revocato dal condominio e il Comune aveva annullato la prima SCIA. Il ricorso contro quel provvedimento era stato respinto, escludendo che un'autorizzazione così risalente e riferita a un'altra iniziativa potesse continuare a valere dopo la **revoca assembleare**.

Nel maggio 2024 è stata quindi presentata una **nuova SCIA** per installare l'ascensore nel cortile interno. Il soggetto che aveva presentato la pratica aveva dichiarato di agire come delegato del condominio, ma dagli atti non risultavano né la **delega** né una richiesta di autorizzazione rivolta all'assemblea.

Il condominio ha quindi chiesto al Comune di intervenire in autotutela e, dopo un ulteriore giudizio contro il silenzio dell'amministrazione, la SCIA è stata annullata anche per la mancata dimostrazione della deliberazione prevista dall'art. 78 del d.P.R. n. 380/2001.

Contro questo provvedimento è stato proposto il nuovo ricorso, sostenendo che il Comune fosse intervenuto oltre i termini ordinari di controllo e che il singolo condòmino potesse comunque modificare a proprie spese le **parti comuni** ai sensi dell'art. 1102 del codice civile, purché senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri di farne parimenti uso.

Barriere architettoniche e ascensore: cosa consente l'art. 78 del d.P.R. n. 380/2001

L'art. 78 del **Testo Unico Edilizia** disciplina le innovazioni dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e prevede che siano approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze richiamate dall'art. 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

La norma regola anche il caso in cui il condominio rifiuti di deliberare oppure non decida entro **tre mesi dalla richiesta scritta**. In queste ipotesi, il soggetto con disabilità, oppure chi ne esercita la tutela nei casi previsti dalla disposizione, può installare a proprie spese servoscala e strutture mobili e facilmente rimovibili e può modificare l'ampiezza delle porte di accesso per agevolare l'ingresso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

Tra queste opere non è indicato l'**ascensore**, da qui la conclusione secondo cui, in assenza della deliberazione condominiale, l'interessato avrebbe potuto realizzare a proprie spese soltanto gli interventi espressamente previsti dalla norma.

Ascensore a proprie spese: serve comunque la delibera condominiale?

Uno degli argomenti utilizzati nel ricorso faceva leva sull'**art. 1102 del codice civile**, secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune e apportarvi a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Seguendo questa impostazione, l'ascensore avrebbe potuto essere installato in un punto che non interferisse, pregiudicasse o limitasse il godimento degli spazi comuni.

La tesi non è stata accolta: richiamando la giurisprudenza del Consiglio di Stato, i giudici hanno ribadito che la deliberazione condominiale resta necessaria anche quando l'intervento sia finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche e venga realizzato interamente a spese dell'interessato.

L'ascensore realizzato nel cortile condominiale viene infatti qualificato come **innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.** e proprio per questo la sua realizzazione richiede una decisione del condominio.

Che il singolo sostenga interamente la spesa non basta quindi a superare il passaggio assembleare, perché l'opera interessa una parte comune e ne comporta una **trasformazione stabile**.

Ascensore sulle parti comuni: quando il singolo può intervenire secondo la Cassazione

A sostegno della possibilità di procedere anche senza una delibera erano state richiamate alcune pronunce della Cassazione che hanno riconosciuto al singolo la possibilità di installare un ascensore sulle parti comuni anche in presenza del **dissenso degli altri condomini**.

Si tratta di decisioni che hanno attribuito particolare rilievo all'interesse all'eliminazione delle barriere architettoniche e, in alcuni casi, hanno riconosciuto una tutela molto ampia al soggetto che intende migliorare l'**accessibilità dell'edificio**.

Questi precedenti, però, riguardano controversie tra privati oppure giudizi nei quali erano stati definiti i rapporti proprietari e i diritti sulle parti interessate dall'intervento.

Quando invece si passa alla pratica edilizia, resta da verificare se chi la presenta abbia un **titolo sufficiente per intervenire sulla parte comune**. La giurisprudenza civile non viene quindi messa in discussione, ma non basta, da sola, a considerare soddisfatti i presupposti richiesti davanti al Comune.

Lavori sulle parti comuni: cosa deve verificare il Comune prima della SCIA

Nel ricorso era stato sostenuto anche che verificare l'esistenza del consenso condominiale avrebbe significato entrare in una controversia di natura privatistica, riservata al giudice ordinario.

Il Comune non deve risolvere la lite tra condomini, ma deve verificare che chi presenta la pratica sia proprietario dell'immobile oppure disponga comunque di un **titolo idoneo a eseguire i lavori**.

Quando sorgono contestazioni sulla possibilità di intervenire, l'amministrazione è quindi tenuta ad approfondire la posizione del richiedente senza spingersi fino a decidere questioni riservate al giudice civile. Per i lavori sulle parti comuni che eccedono il normale uso della cosa comune, la verifica riguarda anche il **consenso dei proprietari**.

Ciò che interessa al Comune è, in sostanza, accertare se chi presenta la SCIA sia **legittimato a realizzare l'opera**.

SCIA e dichiarazioni non veritiere: perché il decorso del tempo non basta

Un altro motivo di ricorso riguardava i poteri esercitati dal Comune dopo la presentazione della SCIA.

Secondo i ricorrenti, una volta trascorso il termine ordinario previsto dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, l'amministrazione avrebbe potuto intervenire soltanto attraverso l'**autotutela** e nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 21-nonies.

Nella pratica, però, il soggetto che aveva presentato la SCIA aveva dichiarato di essere delegato dai proprietari dello stabile, mentre dagli atti quella delega non risultava conferita e non risultava neppure presentata all'assemblea una richiesta di autorizzazione per l'installazione dell'ascensore.

Il decorso del termine ordinario di controllo presuppone che siano presenti tutti i requisiti necessari per l'efficacia della segnalazione e che le dichiarazioni rese siano **complete e veritiere**. Se la SCIA si fonda su dichiarazioni inesatte o incomplete, l'amministrazione conserva il potere di impedire l'attività dichiarata.

Il tempo trascorso dalla presentazione della segnalazione, quindi, non era sufficiente a sottrarla al controllo del Comune.

Affidamento del privato: cosa succede se la SCIA contiene dati non veritieri

I ricorrenti sostenevano anche che, trascorso il termine ordinario di controllo, si fosse formato un **affidamento meritevole di tutela** e che il Comune avrebbe dovuto indicare ragioni di interesse pubblico ulteriori rispetto al semplice ripristino della legalità.

La tesi è stata respinta perché la SCIA si fondava su una rappresentazione dei fatti che non trovava riscontro negli atti.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato richiamata nella decisione ammette infatti il ritiro anche di un titolo già formatosi quando sia stato ottenuto sulla base di una **falsa o erronea rappresentazione della realtà**. In questi casi non può essere invocato un affidamento fondato su presupposti rappresentati in maniera non corretta, né è richiesta una particolare motivazione su un ulteriore interesse pubblico.

Nel caso esaminato, all'assenza della deliberazione condominiale si aggiungeva quindi la dichiarazione relativa a una delega che non risultava conferita.

Ascensore senza delibera: quali alternative restano al singolo condòmino

Se l'ascensore deve essere installato nel cortile comune, sostenerne interamente la spesa non consente di prescindere dalla deliberazione condominiale. L'impianto viene qualificato come innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. e l'art. 78 del d.P.R. n. 380/2001 richiede il **passaggio assembleare** anche quando l'intervento è finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Se l'assemblea rifiuta di deliberare oppure non decide entro tre mesi dalla richiesta scritta, lo stesso art. 78 consente al soggetto interessato di realizzare a proprie spese **servoscala, strutture mobili e facilmente rimovibili e modifiche alle porte di accesso**. L'ascensore non figura tra gli interventi che la disposizione permette di eseguire autonomamente in questa situazione.

Resta la possibilità di far valere davanti al giudice civile i diritti riconosciuti dalla giurisprudenza in materia di utilizzo delle parti comuni e di eliminazione delle barriere architettoniche, ma questa tutela non rende irrilevante, davanti al Comune, la **legittimazione necessaria per presentare la pratica edilizia**.

Nel caso esaminato mancavano sia la deliberazione condominiale sia la delega dichiarata nella SCIA, motivo per cui il ricorso contro l'annullamento disposto dal Comune è stato respinto.