



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Maria Cirillo

Presidente

Giuseppe Tedesco

Consigliere

Remo Caponi

Consigliere

Dario Cavallari

Consigliere

Maria Ludovica Russo

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.16/06/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2323/2022 R.G. proposto da:

■■■■■ ■■■■■ rappresentati e difesi dall'avvocato ■■■■■

■■■■■ con domicilio digitale ex lege;

-ricorrente-

contro

Condominio ■■■■■ in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso dall'avvocato ■■■■■ ■■■■■ unitamente
all'avvocato ■■■■■, con domicilio digitale ex lege;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Trieste n. 415/2021 depositata
il 10/11/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/06/2026 dal
Consigliere Maria Ludovica Russo.

FATTI DI CAUSA

1. ■■■■■ e ■■■■■ convennero in giudizio il Condominio ■■■■■
sito a ■■■■■ chiedendo di accertare l'invalidità della delibera condominiale
del 23.09.2017, con cui era stata approvata l'installazione di un ascensore
esterno all'edificio, volto ad eliminare barriere architettoniche.



Gli stessi dedussero la mancata informazione dell'assemblea, la violazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 c.c. e del regolamento condominiale.

Costituitosi il condominio, contestò in toto l'assunto attoreo.

Espletata c.t.u., il Tribunale di Pordenone rigettò le domande attoree, rilevando la legittimità, sotto ogni punto contestato, della delibera impugnata.

2. ■■■■■ e ■■■■■ ■■■■■ proponevano appello, in base agli stessi motivi dedotti in primo grado.

Costituitosi il Condominio ■■■■■ con sentenza n. 415/2021, la Corte d'appello di Trieste, rigettava *in toto* il gravame, con condanna degli appellanti alle ulteriori spese del grado.

Per quanto rilevante in questa sede, la Corte distrettuale riteneva l'installazione dell'ascensore, allo scopo dell'eliminazione di barriere architettoniche, rientrante nei diritti dei singoli condomini, sulla base dell'art. 1102 c.c. e dell'art. 2, della legge n. 13 del 1989, con la conseguenza che il contrasto con la precedente destinazione d'uso delle parti comuni doveva bilanciarsi con il principio di solidarietà condominiale; oltre a ciò, sulla base della c.t.u., la Corte escludeva l'alterazione della destinazione d'uso in merito ai poggiali, in quanto comportante solo un limitato affievolimento della funzione d'affaccio (senza compressione del godimento della cosa comune), legittimo in considerazione del precedentemente affermato principio solidaristico. Affermava, altresì, la Corte d'appello che le deduzioni attinenti all'illegittimità delle innovazioni (art. 1120 c. 4 c.c.) ed alla violazione dei regolamenti condominiali erano da ritenersi superate dal disposto dell'art. 10, comma 3, del d.l. n. 76 del 2020, convertito in l. n. 120 del 2020, restrigente i limiti che si frappongono alle opere di eliminazione di barriere architettoniche, al pregiudizio per la statica e per la sicurezza del fabbricato.



3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Trieste [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] propongono ricorso sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso il Condominio [REDACTED]

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. In via preliminare, la Corte dichiara il Condominio regolarmente costituito con controricorso, anche a fronte dell'annullamento, con sentenza del Tribunale di Pordenone (n. 348/2023, del 17.05.2023), delle delibere assembleari del 12.02.2022 e del 21.05.2022, con cui, rispettivamente, si autorizzava l'amministratore a resistere nel giudizio di cassazione e si confermava la nomina di amministratore allo [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] [REDACTED]

Sul primo punto, si rimarca che la delibera condominiale, con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio, vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione (Cass. n. 11863 del 02/05/2024).

Sul secondo aspetto, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio (tanto più ove ciò sia avvenuto antecedentemente alla dichiarazione di invalidità della delibera), sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione (Cass. n. 7699 del 19/03/2019).

2. Con il primo motivo, ci si duole, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., della violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1102, 1117-ter, 1120 c.c. e della legge n. 13 del 1989; in particolare, nella parte in cui la sentenza ha ritenuto che le modifiche alle parti comuni non costituivano una radicale trasformazione delle funzioni delle parti comuni, ma un mero affievolimento



di una particolare funzione (visuale) illuminazione tipica di questi spazi, non dando rilievo alla CTU, dove viene scritto che: "i poggiali passerebbero da elementi sporgenti di facciata a passerelle di transito", con ciò determinando falsa applicazione dell'art. 1137-ter c.c.

2.1. Il motivo è inammissibile.

I ricorrenti, seppure formalmente censurino la violazione delle norme citate, in concreto non contestano l'applicazione delle stesse alla fattispecie in oggetto, ma si dolgono delle conclusioni che ha tratto il Collegio dalla lettura della CTU e che hanno portando la Corte distrettuale a ritenere la non radicale modificazione della destinazione d'uso dei beni condominiali, sebbene, secondo i ricorrenti, ciò si sarebbe potuto inferire dalle considerazioni del consulente.

La censura, per come posta, mira, in realtà, a sottoporre alla Corte, un travisamento del fatto probatorio, integrante un punto controverso, su cui la sentenza ha pronunciato e che riflette la lettura del fatto probatorio prospettata da una delle parti; il vizio, pertanto, trattandosi di un fatto sostanziale, andava fatto valere, se del caso, ai sensi dell'art. 360, n. 5), c.p.c. (Sez. U. n. 5792 del 05/03/2024).

Rileva pertanto questa Corte che, così correttamente interpretata la doglianza, essa incontra il limite di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c., applicabile *ratione temporis*; infatti, l'esito dei giudizi di merito prospetta, senza dubbio, l'ipotesi di "doppia conforme", di cui alla norma citata, con conseguente inammissibilità della censura di omesso esame di fatti decisivi ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Senza contare che, non risultando in alcun modo dagli atti in quale parte della perizia il CTU abbia affermato che vi fosse una: "modifica radicale della destinazione d'uso delle cose comuni", in concreto i ricorrenti, sostenendo un'alternativa ricostruzione della vicenda fattuale sulla base degli atti allegati, chiedono un nuovo apprezzamento del complesso istruttorio nel suo insieme, precluso nel giudizio di legittimità (Sez. 2, n. 10927 del



23/04/2024) qualora il giudice di merito, come nel caso in esame, si sia speso in una motivazione eccedente la soglia del minimo costituzionale (Cass. Sez. U. n. 5792 del 05/03/2024).

3. Con il secondo motivo, i ricorrenti, ex art. 360 n. 3, c.p.c., lamentano la violazione e/o falsa applicazione di norma di diritto e in particolare degli artt. 1120 c.c., del d.l. n. 76 del 2020, dell'art. 11 preleggi, degli artt. 2, 25, 32 e 42 Cost. e della legge n. 13 del 1989, laddove la Corte esamina e respinge il terzo motivo d'appello e, in via subordinata, dove non tiene conto della sopravvenienza di nuova normativa nello statuire le spese di lite.

4. Con il terzo motivo si lamenta violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ed in particolare degli artt. 115, 116 c.p.c., degli artt. 1130, 1136, 1138 cc., 1362 ss., 1363, 1366, 1367, 1368, 1371 c.c., della legge n. 13 del 1989, in relazione all'art. 360 n. 3, laddove la Corte ha esaminato e respinto il quinto motivo d'appello, relativo al contrasto con il regolamento di natura contrattuale concordata *inter partes*, senza ritenere necessari *quorum* aggravati e senza fare applicazione dei criteri ermeneutici di interpretazione del contratto, di cui agli artt. 1362 ss. c.c.

5. I due motivi possono esaminarsi congiuntamente, in quanto, in concreto, la doglianza principale attiene alla dedotta erronea applicazione dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989, nella formulazione novellata dal d.l. n. 76 del 2020, in spregio al principio del *tempus regit actum*, determinante la mancata valutazione, ad opera della Corte distrettuale, della compressione delle facoltà dei proprietari del bene inserito nel condominio (quali i ricorrenti), in termini di diritto di veduta e di affaccio; nonché la valutazione della delibera assembleare secondo maggioranze, al momento, non idonee all'approvazione dell'opere, in spregio alle previsioni del regolamento condominiale.

5.1. Entrambi i motivi sono infondati.

Come affermato dalla Corte distrettuale, bisogna tener presente l'art. 2 della l. n. 13 del 1989, nella formulazione novellata dal d.l. n. 76 del 2020,



(che restringe i limiti alla costruzione alle opere destinate ad eliminare barriere architettoniche), sebbene sia venuta in essere dopo la delibera oggetto di giudizio.

Infatti, ribadendo quanto già affermato da questa Corte, se 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" (anche ove 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 (Cass. Sez. 2 , n. 26702 del 03/10/2025, in motivazione e Cass. sez. 2, n. 26713 del 24/11/2020, sul generale principio dell'inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, pur illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione).

Orbene, in base alla segnalata modifica dell'art. 2 della l. n. 13 del 1989, le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'art. 1121, comma 1, c.c., mentre rimane fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui all'art. 1120, comma 4, c.c., e dunque non anche i divieti ulteriormente ivi contemplati dell'alterazione del decoro architettonico e della inservibilità all'uso o al godimento pure di un solo condomino.

In realtà, comunque, la novella concreta le indicazioni già fornite nella sentenza della Corte costituzionale n. 167 del 1999, che nella legislazione di settore - in particolare nella stessa legge 9 gennaio 1989, n. 13, e nella legge 5 febbraio 1992, n. 104 - ravvisava "un radicale mutamento di



prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività". Di talché, l'«accessibilità», e cioè la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, è divenuta "una qualitas essenziale degli edifici privati", quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone disabili, "anche in deroga alle norme sul condominio negli edifici". (Cass. Sez. 2 , n. 26702 del 03/10/2025).

A fronte di ciò, vengono superate in toto le doglianze dei ricorrenti, sia in relazione alla facoltà che si assumono comprese, sia al contenuto del regolamento condominiale.

Va rimarcato, altresì, che la giurisprudenza di legittimità, anche antecedentemente alla novella del 2000, si era espressa in termini analoghi, affermando che <<in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale>> (Cass. n. 7938 del 28/03/2017), salvo che si verifichi la concreta inutilizzabilità della cosa



comune secondo la sua naturale fruibilità, ovvero la sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene comune (Cass. n. 23076 del 26/09/2018); ipotesi, queste ultime, espressamente escluse dalla Corte distrettuale sulla base della CTU, che ha riscontrato, come riportato nella motivazione della sentenza, il mero affievolimento, per i poggioli condominiali, solo della pregressa funzione di affaccio.

Per quanto attiene, più strettamente, alle maggioranze previste per l'approvazione di dette opere, l'art. 2, comma 1, ultima parte, anche nella formulazione previgente alla novella del 2020, prevede che esse siano approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1120, comma 2, c.c., ossia dalla maggioranza dei partecipanti all'assemblea e che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c., cui l'art. 1120 comma 2 c.c., espressamente rinvia).

Nel caso in esame, gli stessi ricorrenti, nel lamentare che non si siano raggiunti i due terzi del valore dell'immobile, indicano che l'opera è stata approvata con l'assenso dei proprietari pari a 566/1000 del fabbricato, ossia con una maggioranza sicuramente rispettosa del disposto del citato art. 1136 comma 2, c.c.

6. Il ricorso, pertanto, è rigettato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.



P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 3.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 16/06/2026.

Il Presidente

Francesco Maria Cirillo

