

L'APPROVAZIONE DEL CONDOMINIO

Se l'ascensore è proposto come innovazione ordinaria è richiesta la maggioranza degli intervenuti ed **almeno i 2/3 del valore dell'edificio (666 millesimi)** (si applica l'art. 1120, comma 1 c.c. richiamo all'art. 1136, comma 5 c.c.) Se garantisce l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche (**Legge 13/1989**) anche senza presenza di disabili: l'approvazione avviene invece a **maggioranza degli intervenuti** che rappresentino almeno 500 millesimi (metà del valore dell'edificio) (si applica l'art. 1120, comma 2 c.c. - richiamo all'art. 1136, c.2 c.c.)

AUTORIZZAZIONE NEGATA (senza disabili residenti)

La delibera condominiale che boccia l'installazione di un ascensore **a spese del singolo condomino è suscettibile di impugnazione**, ma non automaticamente nulla. Dipende **da come è motivato il rifiuto e da quali interessi vengono lesi e le ragioni tecniche**.

«Il diniego condominiale è suscettibile di impugnazione, qualora non sussistano reali impedimenti tecnici, strutturali o di sicurezza, in quanto l'installazione dell'ascensore rientra tra gli interventi favoriti dalla normativa sulle barriere architettoniche». Se dice no "per principio" o "per estetica", la delibera può essere annullata in sede giudiziaria.

AUTORIZZAZIONE NEGATA O SILENZIO NEI 3 MESI DALLA RICHIESTA

(con disabili residenti)

Il diniego assembleare non preclude automaticamente l'installazione qualora ricorrano i presupposti di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. **L'installazione è possibile anche con delibera negativa** nel rispetto delle norme edilizie e della sicurezza del fabbricato - in presenza di persone con disabilità che dimorino stabilmente nell'edificio.



CHECK LIST PER PROPRIETARI-VENDITORI

PIANO DI VALORIZZAZIONE ABACO PRE-VENDITA

«Il valore non si subisce. Si pianifica»

1. VERIFICA DI FATTIBILITÀ TECNICA

(con tecnico abilitato geom./arch./ing)

- ☐ ascensore non realizzabile
- ☐ pregiudizio stabilità, sicurezza o decoro architettonico
- ☐ compromissione uso parti comuni
- ☐ menomazione proprietà esclusiva di terzi
- ☐ ascensore - ipotesi interna al vano scala
- ☐ ascensore - ipotesi interna con taglio rampe
- ☐ ascensore - esterno su facciata o cortile

2. VERIFICA VINCOLI ED AUTORIZZAZIONI

- ☐ edificio in zona di centro storico
- ☐ vincoli paesaggistici/soprintendenza
- ☐ edificio storico-vincolato
- ☐ autorizzazioni ○CILA ○SCIA ○Permesso
- ☐ calcolo strutturale - deposito Genio Civile

3. BENEFICIARI

- ☐ disabile residente nel fabbricato
- ☐ assenza di disabile

4. DELIBERA CONDOMINIALE

- ☐ Non richiesta, in fase di discussione
- ☐ Autorizzazione negata in data
- ☐ Impugnazione in data
- ☐ Autorizzato a spese di tutti i condomini
- ☐ Autorizzato a spese dei soli interessati
- ☐ Numero degli interessati

5. STATO DI PROGETTAZIONE

- ☐ da verificare
- ☐ redazione studio di fattibilità tecnica
- ☐ progetto di massima e piano di spesa
- ☐ Progetto esecutivo/ Fase di appalto

6. CONTRIBUTI

- ☐ Fondo perduto per €
- ☐ Detrazione IRPEF 50% lavori
- ☐ Detrazione IRPEF rafforzata% lavori

7. IVA AGEVOLATA

- ☐ 4% - solo con certificazione disabilità
- ☐ 10% - interventi edilizi ordinari

Chi vende senza analisi tecnica si espone a trattative al ribasso. Ogni trattativa nasce da una percezione di rischio.

PERCHÈ L'ASCENSORE?

- Per migliorare la qualità di vita delle persone;
- per la solidarietà verso le persone più fragili e nei confronti della disabilità;
- per la piena accessibilità delle abitazioni ed il miglioramento delle relazioni;
- per riqualificare gli edifici condominiali ed incrementare il valore degli immobili.

HA SENSO PERDERE DAL 30 AL 50% DEL VALORE, RIFIUTANDO IL PROBLEMA? PERCHÉ PERDERE TANTI SOLDI?

È preferibile interessarsi ed ottenere il consenso all'installazione, verificando il costo indicativo e capire se c'è qualche altro condomino interessato a partecipare. Chi vuole vendere il problema intero, senza occuparsene, rischia di pagarne il prezzo.

E SE NON AUTORIZZANO?

Anche se l'assemblea non approva, l'interessato può installare l'ascensore a proprie spese ex art. 1102 c.c. purché non impedisca agli altri l'uso e non comprometta stabilità, sicurezza o decoro architettonico.

DISABILI O NON DISABILI

La presenza di disabili residenti rafforza la richiesta e consente l'accesso ad alcuni contributi. Non è essenziale al fine di qualificare l'intervento quale opera per il superamento delle barriere architettoniche.

Inquadra il QR e scarica gratis il depliant!



Pino il Castore venditore

GLM 2026 - Diritti ris. - Testi Felice Marchioni



Il futuro abita qui



www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it
www.immobiliarerieti.it

Abaco
GRANDI IMMOBILI
Business Properties



Agenzia Rieti 1
Piazza Marconi 5
0746 270.180



Chiama subito

Agenzia Rieti 2
Via S. Pertini 488
0746 762.775

L'ASCENSORE
VUOI DECIDERE IL VALORE
O FARLO DECIDERE AL MERCATO?



ABACO: CHI SIAMO

Abaco Club House si occupa dal 1992 del mercato residenziale e di business properties. Ha seguito negli anni, alcune delle maggiori operazioni immobiliari realizzate.



IL DEPREZZAMENTO DEGLI IMMOBILI

La tua casa può perdere fino al 50% del valore in relazione alla mancanza di ascensore. Il deprezzamento è stimabile tra il 30% e il 50%, in base al piano ed alla tipologia dell'edificio; vi è anche una forte riduzione del numero dei potenziali acquirenti interessati. Su 150.000 euro significa perdere fino a 70.000 euro: una perdita grande per chi vende.

La mancanza di ascensore, oltre il 2° piano:

- condiziona le attività giornaliere familiari per la gestione di anziani, bambini;
- limita la vita di relazione e le visite di amici ed ospiti disabili o con difficoltà motorie;
- impedisce attività esterne e anche di semplice trasporto in caso di malattia, incidenti o difficoltà motorie temporanee.

Una casa deve essere vissuta, non superata ogni giorno come un ostacolo.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI CON O SENZA ASCENSORE

Prima della sua invenzione i piani più apprezzati erano quelli inferiori. I piani alti delle case nobili, ben più scomodi e di difficile accesso, erano riservati ai servizi. Con l'ascensore, i piani alti divennero facilmente raggiungibili, più appetibili perché silenziosi e panoramici, con aumento rilevante sia del prestigio che del loro valore.

GLI ASCENSORI SONO OBBLIGATORI? Purtroppo, ancora oggi, non vi è un obbligo generalizzato di installare l'ascensore negli edifici privati, se non per case nuove con almeno tre piani fuori terra.

LA STORIA

L'ascensore, introdotto nella seconda metà dell'Ottocento e evolutosi progressivamente sotto il profilo tecnologico, ha consentito lo sviluppo dell'edilizia moderna e l'effettiva fruibilità degli edifici multipiano e dei grattacieli.

Aziende internazionali come **Otis, Kone, Schindler** ed italiane come **FIAM, CEAM** ed altre hanno gareggiato nel tempo nell'offrire sempre nuovi modelli con migliorata qualità estetica, funzionalità e sicurezza: ascensori per interni, per esterni, diagonali, mini-ascensori o piattaforme elevatrici: impianti da installare nei centri urbani, in torri, edifici pubblici, centri commerciali, grandi strutture o edifici privati.

SUPERARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Una cresciuta sensibilità sociale e l'avvento delle normative per il superamento delle barriere architettoniche e per l'accessibilità, hanno portato un grande cambiamento. L'ascensore, da impianto di pregio di mera comodità, è divenuto elemento di valore collettivo, utile a migliorare le vita e favorire le relazioni e proteggere le fasce più deboli della popolazione (anziani, disabili, bambini).



LA NORMATIVA

Quando si parla di ascensori ci si riferisce soprattutto ad edifici condominiali dove occorre anche la decisione dell'assemblea. Oggi la giurisprudenza è più favorevole che in passato.

In precedenza si valutava in modo rigoroso il pregiudizio arrecato anche ad un solo condomino (art. 1120 c.c.), bloccando l'installazione dell'ascensore se comportava riduzioni degli spazi comuni.

Con la sentenza della Cass. Civile Sez. II, 12.4.2013, n. 9101, richiamando anche la Costituzione, si affermò invece: *"L'installazione dell'ascensore in un edificio condominiale, costituisce un'innovazione diretta al miglioramento e all'uso più comodo della cosa comune; è da considerarsi intervento volto anche alla eliminazione delle barriere architettoniche; è legittima anche se comporta una riduzione degli spazi comuni, purché non ne renda impossibile l'utilizzo agli altri condomini. Il sacrificio imposto al singolo condomino deve essere valutato secondo un criterio di proporzionalità e ragionevolezza, tenendo conto della funzione sociale della proprietà e dei principi costituzionali di solidarietà"* (artt. 2 e 3 Cost.).

In senso conforme:

Cass. Civile, Sez. II - 28.03.2017, n. 7938;

Cass. Civile, Sez. II - 19.01.2021, n. 787.

ORIENTAMENTI ATTUALI

Oggi prevale il riconoscimento dell'utilità collettiva dell'ascensore, in proporzione alle modeste limitazioni derivanti dalla sua installazione, salvo che ricorrano:

- pregiudizio concreto alla stabilità, sicurezza o al decoro architettonico;
- compromissione dell'uso di parti comuni;
- menomazione di proprietà esclusiva di terzi.

L'intervento deve quindi essere valutato bilanciando l'utilità collettiva che è prevalente rispetto al sacrificio individuale.



COSTO OPPURE OPPORTUNITÀ?

Grande parte di edifici costruiti dal dopoguerra agli anni 70', anche se di rilevanti dimensioni e con buon numero di piani, ne sono sprovvisti.

L'installazione di ascensori, in relazione alla presunta invasività dei lavori ha alimentato, negli anni, un grande contenzioso condominiale e molta giurisprudenza.

L'ascensore migliora la qualità della vita dei residenti ed aumenta considerevolmente il valore ed il pregio complessivo degli edifici; vi sono, tuttavia, spese di installazione ed oneri di gestione ricorrenti.

COME VENDERE SE NON C'È L'ASCENSORE

È importante che il venditore non si estranei dal problema. Effettuare una preventiva verifica tecnica, urbanistica ed economica - anche senza eseguire i lavori - consente di:

- assicurare l'acquirente;
- ridurre l'impatto sul prezzo ottenibile ed evitare trattative al ribasso dettate dai timori dell'acquirente stesso;
- aumentare la commerciabilità dell'immobile;
- trasformare un limite in una opportunità gestibile.

La verifica della fattibilità e delle agevolazioni, con il metodo di valorizzazione Abaco, permette di programmare l'intervento, riducendo l'incertezza ed il rischio per l'acquirente, migliorando anche il risultato economico.

L'AUTORIZZAZIONE

È fondamentale proporre al condominio:

- gli schemi progettuali, le soluzioni tecniche e le offerte economiche, con l'aiuto di tecnici e ditte, dimostrando i vantaggi e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- i benefici fiscali ottenibili (contributi a fondo perduto, iva agevolata e detrazioni IRPEF).

