

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione 2|Civile|Ordinanza|14 giugno  
2022| n. 19087**

Data udienza 19 maggio 2022

Integrale

**COMUNIONE E CONDOMINIO -  
CONDOMINIO - INNOVAZIONI E  
MODIFICHE**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

Dott. TRAPUZZANNO Cesare - rel. Consigliere

Dott. POLETTI Dianora - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N. R.G. 21907/2017) proposto da:

(OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)) e (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)),  
elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che li rappresenta e  
difende, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

(OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)) e (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), elettivamente domiciliate in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), che le rappresenta e difende, giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 4238/2017, pubblicata in data 23 giugno 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19 maggio 2022 dal Consigliere relatore Dott. Cesare Trapuzzano;

lette le memorie depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 380 bis.1 c.p.c..

## FATTI DI CAUSA

1.- (OMISSIS) e (OMISSIS), in qualità di proprietarie degli appartamenti posti al terzo piano del fabbricato facente parte del Condominio sito in (OMISSIS), interni nn. 5 e 6, convenivano, davanti al Tribunale di Roma, (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) nonché (OMISSIS), rispettivamente proprietari degli altri quattro appartamenti posti ai piani primo e secondo dello stabile, interni nn. 1, 2, 3 e 4, chiedendo che fosse accertato il loro diritto di installare, a proprie spese, un ascensore all'interno dell'edificio realizzato nell'anno 1960, che ne era sprovvisto.

In proposito, le attrici sostenevano che intendevano utilizzare parte dell'area comune, ossia la tromba delle scale e piccola parte degli scalini, che avrebbe dovuto essere occupata con il vano del realizzando ascensore, come da progetto di fattibilità allegato.

Si costituivano in giudizio (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) nonché (OMISSIS), i quali resistevano alla domanda attorea ed eccepivano che l'edificio difettava di uno spazio idoneo ad alloggiare l'ascensore all'interno del vano scala, poiché non vi era la tromba delle scale. Inoltre, rilevavano che, a fronte di una larghezza delle scale di ml. 1,20, ne sarebbe stata impedita per legge la riduzione, che si intendeva effettuare mediante taglio parziale dei gradini, ai fini dell'alloggiamento del vano ascensore. Evidenziavano, poi, che anche la cabina dell'ascensore doveva avere una profondità minima di ml. 1,20 e una larghezza minima di ml. 0,80, ai sensi della L. n. 13 del 1989, e del [Decreto Ministeriale n. 236 del 1989](#), dimensioni che non sarebbero state rispettate dall'opera installanda. Infine, precisavano che l'installazione dell'ascensore avrebbe gravemente compromesso l'uso delle scale e della cabina al condomino (OMISSIS), in ragione della sua grossa corporatura.

Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 15933/2009, depositata il 17 luglio 2009, dichiarava il diritto delle attrici all'installazione dell'ascensore, a loro cura e spese, all'interno dell'edificio sito in (OMISSIS), in conformità al progetto in atti.

2.- Sul gravame interposto da (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), quest'ultimi succeduti a (OMISSIS), la Corte d'appello di Roma, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'appello e compensava integralmente le spese di lite.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte territoriale rilevava: a) che la L. n. 13 del 1989, e il decreto attuativo n. 236/1989 non regolavano il caso di specie, come già era stato osservato dal Tribunale, sicché la realizzabilità dell'opera era stata esaminata sotto il profilo della comparazione

tra i vantaggi e gli svantaggi che essa avrebbe potuto determinare; b) che, infatti, la [L. n. 13 del 1989, articolo 1, comma 1](#), stabiliva che le prescrizioni tecniche previste dal comma 2 si applicassero ai soli progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici; c) che le innovazioni previste dall'[articolo 1120 c.c., commi 1 e 2](#), sarebbero potute rientrare nell'alveo delle modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa, realizzabili a proprie spese da ciascun comunista, ai sensi dell'[articolo 1102 c.c.](#), il che ne avrebbe consentito l'esecuzione a proprie spese e per il proprio esclusivo vantaggio, in difetto della delibera approvata dalla maggioranza qualificata (fatta salva la volontà di alcuni degli altri condomini di partecipare alle spese e di godere dell'innovazione); d) che doveva essere confermata la valutazione del Giudice di prime cure in ordine alla conformità dell'installazione dell'ascensore alle condizioni prescritte dall'[articolo 1102 c.c., comma 1](#), secondo periodo, cioè alla qualificazione dell'installazione come modificazione necessaria per il miglior godimento della cosa; e) che le prescrizioni di cui alla [L. n. 13 del 1989](#), e al decreto attuativo n. 236/1989, pur non essendo applicabili alla fattispecie, costituivano comunque un utile parametro di valutazione; f) che, in base a tali previsioni, per gli edifici di nuova costruzione, con più di tre livelli fuori terra, era obbligatoria la presenza di un ascensore nonché una larghezza delle scale comuni di almeno cm. 120,00; g) che, nel caso di specie, era impossibile soddisfare entrambe le prescrizioni, poiché, a fronte dell'installazione di un ascensore, sia pure di dimensioni estremamente ridotte e non in grado di rimuovere in modo completo le barriere architettoniche, sarebbe stato indispensabile ridurre sensibilmente la larghezza delle scale, e viceversa, ove si fosse inteso conservare la larghezza, allo stato, delle scale di cm. 120,00, sarebbe stato inevitabile rinunciare all'ascensore; h) che, considerate attentamente le abitudini attuali di vita e le esigenze degli abitanti delle grandi città, nonché le attuali caratteristiche della popolazione italiana (composta in misura di gran lunga prevalente da persone non giovani), il sacrificio minore si sarebbe realizzato incidendo sulla larghezza delle scale; i) che l'installazione dell'ascensore avrebbe ridotto la larghezza delle scale a cm. 77,00, al netto del corrimano, per tutte le rampe, e a cm. 74,00, sempre al netto del corrimano, per la sola prima rampa, peraltro con la possibilità che l'ingombro del corrimano potesse essere ridotto mediante accorgimenti particolari; l) che ad orientare nel senso della prevalenza del vantaggio connesso all'installazione dell'ascensore erano le fotografie dell'edificio gemello, sito in (OMISSIS), dove era stato già installato un impianto di ascensore identico a quello di cui al progetto prodotto dalle appellate, ricavandosi da tali riproduzioni fotografiche che la posizione del vano ascensore avrebbe implicato un disagio veramente minimo nell'uso quotidiano della scala, tanto che una persona di corporatura media avrebbe potuto affrontarle con normale facilità, pur rimanendo precluso il contemporaneo passaggio di due persone, con la conseguenza che la limitata lunghezza delle rampe e le buone condizioni di luminosità, anche in presenza dell'ascensore, avrebbero ridotto al minimo il disagio che la riduzione dei gradini avrebbe comportato; m) che, in ragione del principio di solidarietà condominiale - che avrebbe richiesto una valutazione comparativa tra svantaggi e utilità dell'opera - e della limitazione del concetto di inservibilità alla sola concreta inutilizzabilità nella res communis, secondo la sua naturale fruibilità - non potendo, invece, esso consistere nel semplice disagio subito rispetto alla normale utilizzazione del bene -, l'impugnazione doveva essere respinta.

3.- Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS). Hanno resistito con controricorso le intimato (OMISSIS) e (OMISSIS).

4.- Le parti hanno presentato memorie.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Il contraddittorio davanti alla Corte non è stato instaurato nei confronti di (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), quali appellanti che hanno deciso di non spiegare il ricorso in cassazione

avverso la sentenza di secondo grado che ha confermato la sentenza di prime cure. Nondimeno l'esito della lite - precisato nei termini che seguono - rende inutile tale integrazione.

Il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo impone, infatti, al giudice (ai sensi degli [articoli 175 e 127 c.p.c.](#)) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue, perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti. Ne consegue che, in caso di ricorso per cassazione prima facie infondato, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio ovvero per la rinnovazione di una notifica nulla o inesistente, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 16141 del 17/06/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 12515 del 21/05/2018; Sez. 3, Sentenza n. 15106 del 17/06/2013; Sez. U, Ordinanza n. 6826 del 22/03/2010).

2.- Tanto premesso, con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'[articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3](#), la violazione e falsa applicazione dell'[articolo 1120 c.c., comma 4](#) (già comma 2), per avere la Corte d'appello ammesso l'innovazione relativa all'installazione dell'ascensore, nonostante, in base al progetto presentato dagli attori, essa rendesse le scale comuni inservibili all'uso e alla sicurezza sia dei condomini sia delle persone terze (loro ospiti).

Sul punto, si deduce che la sentenza impugnata avrebbe erroneamente ritenuto legittima, all'esito della comparazione tra vantaggi e svantaggi che l'opera comporta per i condomini, l'iniziativa delle appellate, volta all'installazione dell'ascensore nello stabile condominiale, ai sensi dell'[articolo 1102 c.c.](#), benché da essa scaturisca la riduzione della larghezza delle scale a cm. 77,00, al netto del corrimano, per tutte le rampe, e addirittura a cm. 74,00, per la prima rampa, così impedendo il passaggio contemporaneo di due persone e il passaggio orizzontale di una barella, in spregio alla obbligatorietà della larghezza minima delle scale comuni di almeno cm. 120,00.

Ancora, i ricorrenti espongono che, alla stregua delle risultanze dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, la Corte territoriale avrebbe "sbagliato" nel considerare il solo criterio relativo all'uso delle scale ridimensionate a cura delle persone di media corporatura, dovendosi avere, invece, riguardo anche alle persone di grossa mole e peso, tra cui il condomino ricorrente (OMISSIS), il cui passaggio sarebbe stato sicuramente limitato e in alcuni casi notevolmente difficoltoso.

In ultimo, gli istanti obiettano che l'ascensore di cui si invoca l'installazione avrebbe una cabina di soli cm. 58,00, contro la prescrizione normativa minima di cm. 80,00, con la conseguenza che il relativo uso sarebbe stato limitato alle persone normodotate e di medio-piccola corporatura e, quindi, esso non sarebbe stato idoneo rispetto alla corporatura del (OMISSIS), dovendosi, tra l'altro, rilevare che, come riportato dal consulente tecnico d'ufficio, all'interno della cabina avrebbe potuto accedere solo un portatore di handicap in grado di alzarsi dalla carrozzina, ma non certamente anche la carrozzina stessa.

2.1.- Il motivo è inammissibile.

In primis, la Corte di merito ha fatto corretta applicazione del principio secondo cui, qualora un esborso relativo ad innovazioni non debba essere ripartito fra i condomini, per essere stato assunto interamente a proprio carico da uno di essi, trova applicazione la disposizione generale dell'[articolo](#)

[1102 c.c.](#), che contempla anche le innovazioni, in forza della quale ciascun partecipante puo' 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 puo', perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 16815 del 24/05/2022; Sez. 2, Sentenza n. 4439 del 20/02/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 31462 del 05/12/2018; Sez. 2, Sentenza n. 1529 del 11/02/2000).

Nella specie, in applicazione di detto principio, la decisione d'appello ha ritenuto che l'installazione dell'ascensore sulle parti comuni, a cura delle attrici e appellate (OMISSIS) e (OMISSIS), a loro spese, sia legittima ex [articolo 1102 c.c.](#), non ricorrendo una limitazione della proprietà degli altri condomini, incompatibile con la realizzazione dell'opera.

Per le stesse ragioni e' legittima la delibera dell'assemblea di condominio che, con la maggioranza qualificata di cui all'[articolo 1136 c.c., comma 5](#), (ante novella di cui alla L. n. 220 del 2012), richiamato dall'articolo 1120, deliberi l'installazione di un ascensore nel vano scala condominiale a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi di tale innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera, ed ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento delle cose comuni, alcun pregiudizio a ciascun condomino ai sensi dell'[articolo 1120 c.c., comma 2](#), (sempre ante novella), non dovendo necessariamente derivare dall'innovazione un vantaggio compensativo per il condomino dissenziente (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 18147 del 26/07/2013; Sez. 2, Sentenza n. 20902 del 08/10/2010; Sez. 2, Sentenza n. 1529 del 11/02/2000).

2.2.- Cio' posto, occorre rilevare che, attraverso la doglianza sollevata, sotto le mentite spoglie di una violazione di legge, e' posta, in realta', una duplice questione attinente a profili valutativi in fatto, gia' esaminati dalla sentenza impugnata e non sindacabili in questa sede.

Per un verso, si chiede, nella sostanza, di rivedere la comparazione effettuata dal Giudicante in ordine a due prescrizioni inconciliabili (la realizzazione dell'ascensore e il mantenimento della larghezza delle scale, pari a ml. 1,20), apprezzamento compiuto dalla Corte territoriale sulla scorta delle seguenti argomentazioni: considerate attentamente le abitudini attuali di vita e le esigenze degli abitanti delle grandi città, nonché le attuali caratteristiche della popolazione italiana (composta in misura di gran lunga prevalente da persone non giovani), il sacrificio minore si traduce nella riduzione della larghezza delle scale.

Per altro verso, si prospetta la rinnovata ponderazione dell'altro aspetto già affrontato dalla Corte di merito, in ordine alla ricorrenza di un mero disagio (incidente sul quomodo dell'uso della cosa comune) e non già della inservibilità delle scale (incidente sull'an di tale uso), aspetto che non puo' essere rivalutato dal Giudice di legittimità. Segnatamente, sul punto, la Corte territoriale ha osservato che ad orientare nel senso della prevalenza del vantaggio connesso all'installazione dell'ascensore erano le fotografie dell'edificio gemello, sito in (OMISSIS), dove era stato già installato un impianto di ascensore identico a quello di cui al progetto prodotto dalle appellate. Cosicché da tali riproduzioni fotografiche si poteva ricavare che la posizione del vano ascensore avrebbe implicato un disagio veramente minimo nell'uso quotidiano della scala, tanto che una persona di corporatura media avrebbe potuto affrontarle con normale facilità, pur rimanendo precluso il contemporaneo passaggio di due persone, con la conseguenza che la limitata lunghezza delle rampe e le buone condizioni di luminosità, anche in presenza dell'ascensore, avrebbero ridotto al minimo il disagio che la riduzione dei gradini avrebbe comportato.

E' evidente, allora, che tali apprezzamenti non possono essere sindacati in questa sede, poiche' attengono a profili meramente valutativi in fatto e non implicanti un errore di sussunzione della fattispecie.

Sotto il primo profilo, allorché l'installazione di un ascensore su area comune sia funzionale allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche (o comunque di agevolare l'accesso alle proprie abitazioni, specie se poste ai piani alti, evitando di affrontare le scale), occorre tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche (o comunque delle persone che hanno difficoltà ad affrontare le rampe), trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7938 del 28/03/2017; Sez. 6-2, Ordinanza n. 6129 del 09/03/2017; Sez. 2, Sentenza n. 18334 del 25/10/2012; Sez. 2, Sentenza n. 28920 del 27/12/2011).

Infatti, l'interesse all'installazione, nonostante il dissenso di alcuni condòmini, dell'impianto di ascensore è funzionale al perseguimento di finalità non limitabili alla sola tutela delle persone versanti in condizioni di minorazione fisica, ma individuabili anche nell'esigenza di migliorare la fruibilità dei piani alti dell'edificio da parte dei rispettivi utenti, apportando una innovazione che, senza rendere talune parti comuni dello stabile del tutto o in misura rilevante inservibili all'uso o al godimento degli altri condòmini, faciliti l'accesso delle persone a tali unità abitative, in particolare di quelle meno giovani.

Detto contemperamento è stato espressamente effettuato dalla Corte territoriale, che, all'esito del bilanciamento tra utilità e svantaggi di due esigenze non conciliabili, ha dato argomentata preferenza all'installazione dell'ascensore.

Anche sotto il secondo profilo vi è stata una specifica ponderazione della Corte territoriale, esente da vizi logici e giuridici.

E tanto nel debito rispetto dell'assunto in forza del quale, in tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'[articolo 1120 c.c., comma 2](#), (dopo la novella [articolo 1120 c.c.](#), u.c.), il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione -, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis, secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condòmino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7028 del 12/03/2019; Sez. 2](#), Ordinanza n. 21342 del 29/08/2018; Sez. 2, Sentenza n. 12930 del 24/07/2012; Sez. 2, Sentenza n. 15308 del 12/07/2011).

Alla stregua di queste direttrici, ai sensi dell'[articolo 1120 c.c., comma 2](#), - nella formulazione ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla [L. n. 220 del 2012](#) -, sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condòmino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione.

Nondimeno, l'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini una sensibile menomazione dell'utilità che il condòmino ritraeva dalla parte comune, secondo l'originaria

costituzione della comunione, ovvero se la stessa, recando utilita' ai restanti condo'mini, comporti soltanto per uno o alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilita', e' demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimita', se non nei limiti di cui all'[articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5](#) (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 3440 del 03/02/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 12805 del 14/05/2019).

Nello stesso senso si sono espresse, seppure con esiti diversi: la richiamata [Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12847 del 01/06/2007](#), ipotesi in cui la Corte di merito aveva rilevato che la riduzione della rampa a ml. 0,85 comportava una grave menomazione, rendendo disagiata il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni; e [Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9033 del 04/07/2001](#), ipotesi in cui, invece, la Corte di merito aveva escluso che tale riduzione implicasse l'inservibilita'.

Ma in entrambe le pronunce e' stato evidenziato che si tratta di valutazione in fatto, logica ed incensurabile.

Ebbene, il tentativo di rimettere in discussione il profilo, riproponendo la questione del pregiudizio alla servibilita' del bene comune, attraverso la sola formale denuncia di una violazione di legge, si traduce nella inammissibile pretesa ad una rivalutazione delle risultanze istruttorie e nella generica denuncia di un vizio motivazionale, neppure prospettabile, alla luce del nuovo [articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5](#).

3.- Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'[articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3](#), la violazione e falsa applicazione della [L. n. 13 del 1989](#), e del [Decreto Ministeriale n. 236 del 1989](#), per non avere la Corte di merito considerato che l'installando ascensore non avesse i requisiti di legge, cosi' come la scala residua, rispetto alla larghezza minima prescritta.

In ordine a tale aspetto, si evidenzia che, a fronte della previsione nei palazzi nuovi o ristrutturati di un ascensore e di scale della larghezza minima di cm. 120,00, misura corrispondente all'attuale larghezza delle scale del fabbricato, la pretesa installazione dell'ascensore implicherebbe, per un verso, il montaggio di una cabina difforme dalle prescrizioni del Decreto Ministeriale n. 236 del 1989, articolo 8.1.12, (- cabine di dimensioni minime di ml. 1,20 di profondita' e ml. 0,80 di larghezza; - porta con luce netta minima di ml. 0,75 posta sul lato corto; - piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di ml. 1,40 x ml. 1,40) e, per altro verso, il taglio dei gradini delle scale, con la conseguente violazione della larghezza minima di cm. 120,00, ai sensi del [Decreto Ministeriale n. 236 del 1989](#), articolo 8.1.10.

3.1.- Il motivo e' infondato.

Infatti, come osservato dalla Corte territoriale, le prescrizioni di cui alla [L. n. 13 del 1989](#), e al decreto attuativo n. 236/1989, si applicano, conformemente al principio di irretroattivita' fissato dall'[articolo 11 preleggi, comma 1](#), ai soli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge o agli edifici preesistenti la cui integrale ristrutturazione sia successiva.

Segnatamente, la [L. n. 13 del 1989, articolo 1, comma 1](#), cosi' si esprime: "I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2".

Nella specie l'edificio posto in (OMISSIS) e' stato realizzato nell'anno 1960.

3.2.- In ogni caso, quand'anche tali prescrizioni tecniche si applicassero agli edifici preesistenti, esse sono comunque derogabili, seppure entro i ristretti limiti consentiti.

Infatti, in tema di accessibilita' degli edifici e di eliminazione delle barriere architettoniche, le prescrizioni tecniche dettate dal [Decreto Ministeriale n. 236 del 1989, articolo 8](#), in ordine alla larghezza minima delle rampe delle scale (indicata nella misura di m. 1,20), possono essere derogate mediante scrittura privata, poiche' l'articolo 7 del medesimo D.M., consente, in sede di progetto, di adottare soluzioni alternative alle suddette specificazioni e soluzioni tecniche, purché rispondenti alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 2050 del 24/01/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 18147 del 26/07/2013).

4.- In definitiva, il ricorso deve essere disatteso.

Ai sensi dell'[articolo 92 c.p.c., comma 2](#), sussistono le condizioni per disporre la compensazione integrale delle spese di lite, poiche' la giurisprudenza di legittimita' innanzi richiamata si e' consolidata dopo l'introduzione del giudizio di legittimita'.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater](#), -, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e compensa per intero tra le parti le spese e i compensi di lite.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), da' atto della sussistenza dei 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, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis, se dovuto.