



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO DI BOLOGNA**  
1 SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Paola Montanari	Presidente
dott. Rosario Lionello Rossino	Consigliere
dott. Ludovica Franzin	Consigliere Ausiliario Relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. **1698/2021** promossa da:

*Parte\_1* C.F. *P.IVA\_1*  
Avv. RIMONDINI ANDREA C.F. *C.F.\_1* PIAZZA DE' CALDERINI 6 40124  
BOLOGNA

APPELLANTE

contro

*Controparte\_1* C.:F. *CodiceFiscale\_2* e *Parte\_2* C.F. *C.F.\_3*  
[...]

Avv. QUADRI DI CARDANO GIOACCHINO C.F. *C.F.\_4* VIA A. RUBBIANI N.  
2 40124 BOLOGNA

Avv. RIVA DI SANSEVERINO CLEMENTE ( *C.F.\_5* ) VIA RUBBIANI N. 2  
40124 BOLOGNA;

APPELLATI

IN PUNTO A: APPELLO avverso sentenza Tribunale di Bologna n. 1640/2021, pubblicata in  
data 31/5/21, notificata in data 09/7/21

Assegnata a decisione in data 18.07.2023, sulle seguenti

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da note scritte di precisazione delle conclusioni.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

*Controparte\_1* e *Parte\_2* proprietari di appartamento al terzo e quarto piano (sottotetto) del « *Parte\_1* di Via San Donato n. 104, in Granarolo dell'Emilia (BO), impugnavano, dinanzi al Tribunale di Bologna, la delibera adottata dall'Assemblea condominiale in data 29/05/2018, nella parte in cui (punto 3 dell'ordine del giorno) era stata respinta la loro richiesta (P.E.C. del 15.03.2018 (doc. 2 fascicolo I grado appellati) di poter eseguire a proprie spese un intervento di manutenzione consistente nel prolungamento, sino al sottotetto (quarto piano), della corsa dell'ascensore condominiale, già esistente fino al terzo piano, al fine di consentire al Sig. *CP\_1*, affetto da totale paresi degli arti inferiori e con uso di sedia a rotelle, di accedere anche alla porzione della abitazione di sua proprietà situata a tale livello.

Affermavano di aver richiesto alla società *CP\_2* un progetto per prolungare la corsa dell'ascensore condominiale (doc.. 5 fascicolo primo grado appellati) e che tale progetto prevedeva anche il generale ammodernamento tecnico-funzionale dell'intero impianto (tra cui integrale sostituzione delle funi di trazione, delle linee fisse, di parte della cabina), con beneficio di tutti gli altri condomini; di aver invitato l'Amministratore del *Parte\_1* a convocare l'assemblea perché questa li autorizzasse a fare a proprie spese i lavori (doc. 2 fascicolo primo grado appellati); che l'Amministratore aveva convocato l'assemblea ordinaria inserendo al punto 3 dell'ordine del giorno la seguente dicitura: *"Proposta pervenuta da proprietà CP\_1 per sopraelevazione ascensore esistente dal terzo piano al quarto piano del civico n° 8 e per montaggio motori di aria condizionata sul coperto. Problemi, informazioni e durata lavori di ristrutturazione appartamento, attualmente in corso"* (doc. 6 fascicolo primo grado appellati); che l'Assemblea del 29.05.2018 all'unanimità dei presenti (astenuto *CP\_1*) aveva respinto la richiesta; di aver esperito inutilmente il tentativo di mediazione.

Si costituiva il *Parte\_1* contestando le deduzioni avversarie ed insistendo per il rigetto della impugnativa proposta sul presupposto che il regolamento di Condominio vieta ai condomini di occupare spazi comuni se non per scopi di interesse comune e che nel Condominio non vi erano barriere architettoniche da abbattere poiché vi era un ascensore che portava sino al terzo e ultimo piano dell'edificio (ove vi è l'accesso all'appartamento degli appellati), essendo invece il quarto piano un sottotetto inglobato negli appartamenti del terzo

piano per la superficie di cui ai rispettivi appartamenti e che costituiva area comune per la restante superficie.

Disposta ed espletata CTU volta ad accertare se realizzabile la sopraelevazione dell'ascensore esistente dal terzo piano al piano sottotetto; a descrivere le caratteristiche dell'impianto progettato dalla CP\_2 per prolungare la corsa dell'ascensore condominiale; a verificare l'impatto che lo stesso avrebbe avuto sul Condominio e sulle altrui proprietà, nonché la sua fattibilità tenendo conto della destinazione del vano condominiale (accesso al tetto condominiale; alloggiamento di impiantistica condominiale) e a valutare invece la possibilità di installare un servo scala o altro manufatto all'interno dell'appartamento degli attori, la causa veniva spedita in decisione ai sensi dell'art. 281sexies cpc.

Con sentenza n. 1640/2021, il Tribunale di Bologna accoglieva la domanda attorea, dichiarava la annullabilità in parte qua della delibera impugnata e condannava il Parte\_I alla rifusione integrale delle spese di lite e di CTP, ponendo invece a definitivo carico di entrambe le parti, in ragione di metà ciascuna, le spese di CTU.

Premetteva il Tribunale che la disciplina sull'uso comune degli spazi condominiali andava coordinata con la normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche, la Legge 13/1989, il cui art. 2 stabilisce che le innovazioni previste per il superamento delle barriere vanno approvate con le maggioranze indicate all'art. 1120 comma 2 cc, con la possibilità per la persona affetta da handicap, in caso di mancata delibera o di rifiuto del Condominio alla installazione, di poter essa stessa provvedere alla eliminazione delle barriere a proprie spese. Affermava dunque che il Regolamento di Condominio non poteva *"limitare il potere del condomino che ne abbia necessità di installare a proprie spese un manufatto quale quello de quo al fine di abbattere le barriere architettoniche esistenti"* e riteneva che la sopraelevazione fosse *"indispensabile ai fini dell'accessibilità anche dal piano quarto dell'appartamento"* e che era compatibile con l'uso più intenso e più vantaggioso della cosa comune, di per sé legittimo se non altera la normale destinazione dello spazio comune e se non impedisce l'uso paritetico degli altri condomini. Stante dunque la fattibilità dell'opera, emersa dalle risultanze della CTU, *"escluso che la presenza del prolungamento della corsa dell'ascensore condominiale alteri ovvero modifichi la destinazione dello spazio comune interessato proprio in ragione della ridotta incidenza del nuovo uso sulla possibilità del pari uso da parte degli altri condomini"* e data anche la rispondenza dell'impianto di cui al progetto alla normativa in materia di sicurezza, il giudice di prima

istanza concludeva che *“nella situazione di specie, l’installazione di un impianto di elevazione assuma il carattere non solo di una facilitazione, ma della vera e propria eliminazione di una barriera architettonica”*.

Per la riforma della sentenza proponeva appello, fondato su quattro motivi (1. Pretesa erronea interpretazione della CTU; 2. Supposta illegittima acquisizione di bene comune alla proprietà esclusiva e conseguente lesione dell’art. 1102 c.c.; 3. Supposta violazione del principio del pari uso e conseguente lesione dell’art. 1102 c.c.; 4. Supposto acritico recepimento della CTU, dal contenuto indeterminato), il *Parte\_1* il quale così concludeva: *“IN VIA PRELIMINARE sospendere, ex art. 283 c.p.c., la provvisoria esecutività della sentenza impugnata per il motivi dedotti in parte narrativa; IN VIA PRINCIPALE accogliere, per i motivi di cui in narrativa, l’appello proposto e, per l’effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Bologna n. 1640/2021, pubblicata in data 31/5/21 nella causa Rg. 11520/2018, rep. 2140/2021 del 09/7/21, accertare e dichiarare l’illegittimità delle statuizioni del Giudice di prime cure come indicate in parte narrativa, confermando validità ed efficacia della delibera del 29/5/18; IN VIA SUBORDINATA accogliere, per i motivi di cui in narrativa, l’appello proposto e, per l’effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Bologna n. 1640/2021, pubblicata in data 31/5/21 nella causa Rg. 11520/2018, rep. 2140/2021 del 09/7/21, accogliere tutte le conclusioni – anche istruttorie – avanzate dall’appellante nel giudizio di primo grado (e che venivano ritrascritte). Il tutto con vittoria di spese.*

Si costituivano gli appellati che si opponevano alla sospensione della efficacia esecutiva della sentenza, insistevano per il rigetto del gravame e spiegavano appello incidentale sul capo della sentenza con cui il Giudice di prime cure ha posto *“le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte attrice e di parte convenuta nella misura del 50% ciascuna”*, sul presupposto che lo stesso fosse privo di motivazione e in contrasto con il principio di cui all’art. 91 cpc.

Con ordinanza dell’11.01.2022, la Corte respingeva l’istanza cautelare, assumendo che *“unica statuizione della sentenza impugnata avente efficacia esecutiva è quella di condanna al rimborso delle spese di lite, in relazione alla quale il Parte\_1 appellante non ha allegato il pericolo di non potere recuperare la somma eventualmente erogata, in forza della sentenza appellata, nell’ipotesi di accoglimento dell’impugnazione”* e affermando *“che non sussiste, pertanto, il requisito del periculum in mora”*.

Disposta la trattazione scritta dell'udienza di precisazione delle conclusioni, la causa, previa sostituzione del Relatore, veniva assunta in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti nelle rispettive note scritte e con la concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc a decorrere dalla comunicazione dell'ordinanza collegiale.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

Come richiamato correttamente dal giudice di prima istanza, *“non è necessaria, ai fini del riconoscimento del diritto alla eliminazione delle barriere architettoniche, la totale e assoluta compromissione da parte dell'avente diritto nell'utilizzo del proprio bene, ma è sufficiente che il pieno godimento dello stesso risulti possibile solo a costo di rilevanti sacrifici personali, organizzativi ed economici che alla generalità delle persone, versanti in normali condizioni di validità non sono richiesti”*.

Orbene, è pacifico che i sig.ri *Parte\_3* siano proprietari di un appartamento posto su due livelli (terzo e quarto piano) e che il sig. *CP\_1* sia persona con paresi degli arti inferiori che lo costringe all'uso di sedia a rotelle (doc. 4 fascicolo I grado appellati), impossibilitata a raggiungere il piano quarto, stante l'attuale elevazione dell'ascensore al solo piano terzo.

Dall'istruttoria svolta è emerso che l'elevazione dell'ascensore fino al piano quarto (sottotetto) - che comporta un *“intervento strutturale consistente in sostanza nel prolungamento oltre la linea di falda del coperto dell'attuale vano corsa dell'ascensore, con la fuoriuscita dalla falda del tetto di un 'parallelepipedo' mediamente per circa 150-160 cm (da un minimo di circa 110 cm ad un massimo di circa 205 cm), per una superficie in pianta tra i 4,5 ed i 5 mq”*, (pg 20 CTU) - consentirebbe agli appellati, ed in particolare al sig. *CP\_1*, il pieno godimento dell'intero loro immobile, diversamente non possibile se non a fronte di rilevanti sacrifici in termini logistici ed anche economici, stante la necessaria diversa distribuzione degli ambienti interni alla loro unità abitativa e la riduzione di spazi, con una minore fruibilità dell'appartamento.

Afferma infatti il CTU che *“l'inserimento di una piattaforma elevatrice nell'appartamento di cui trattasi (l'immobile degli appellati) presenta, invece, rilevanti vincoli dal punto di vista distributivo per il suo posizionamento planimetrico in quanto, la presenza al piano sottotetto dell'inclinazione della falda a partire dal muro centrale di spina verso la gronda impone la collocazione della suddetta piattaforma negli immediati pressi del suddetto muro centrale di spina, con conseguente collocazione al*

*piano terzo, in base alla proiezione verticale, nel corridoio che funge da spazio distributivo di tutti gli ambienti. Come illustrato in precedenza, la collocazione del foro nel solaio del piano sottotetto sarebbe anche in funzione delle esigenze strutturali (foro nelle zone di alleggerimento del solaio). La collocazione della piattaforma elevatrice nel corridoio di cui sopra ne renderebbe sostanzialmente impossibile l'uso per insufficiente larghezza di passaggio, e per ovviare a tale impedimento sarebbe necessario modificare l'assetto distributivo dell'appartamento, con lavori di una importante consistenza (spostamento tramezzi e relativa impiantistica), e con conseguente rilevante minore fruibilità dell'appartamento. Analoghi ragionamenti si devono intendere per un'eventuale spostamento dell'attuale scala (magari con utilizzo della zona di ubicazione dell'attuale scala per una piattaforma elevatrice), in quanto pure la nuova scala, come l'attuale, dovrebbe essere realizzata per avere lo sbarco in corrispondenza della parte più alta della falda nel sottotetto, con conseguente impatto sul corridoio al terzo piano.*

*Concludendo, si ritiene che in astratto sia possibile inserire all'interno dell'appartamento di Parte attrice una piattaforma elevatrice per persona su sedia a ruote, del tipo di quella precedentemente descritta, ma in concreto la realizzazione dell'intervento presuppone non soltanto il mero intervento locale per l'installazione dell'impianto di risalita (questo sostanzialmente possibile), ma anche una rivisitazione dell'assetto distributivo dell'appartamento, con necessità di spostamento di tramezzi e conseguenti lavori per la rimodulazione di alcuni ambienti e rilevante riduzione della fruibilità dell'appartamento. [...] All'intervento conseguirebbe, inoltre, un minor valore dell'appartamento in virtù di una distribuzione degli spazi meno fruibile e architettonicamente apprezzabile" (pg. 40-43 CTU).*

La realizzazione della sopraelevazione dell'ascensore dal terzo al quarto piano (sottotetto) è, invece, pienamente realizzabile, come risulta dall'elaborato peritale, le cui conclusioni sono certamente condivisibili stante l'approccio e la metodologia seguita dal CTU, la cura e la completezza di indagine (peraltro riconosciuti anche da entrambi i tecnici di parte) e le puntuali risposte fornite alle osservazioni a firma del consulente tecnico nominato dal *Parte\_1* e che esonerano questa Corte dall'espone in modo specifico le ragioni del suo convincimento. E' principio consolidato in giurisprudenza (*ex multis* Cass. ordinanza 17 aprile 2019, n. 10747), infatti, che il giudice di merito, ove aderisca alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, non è tenuto a esporre in modo specifico le ragioni del suo convincimento, esauendo

l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti della sua decisione. Non è peraltro necessario (Cass. sez. II, 31.08/13.09.2018 n. 21504) che il giudice si soffermi sulle contrarie allegazioni del consulente di parte, anche quando non sono espressamente confutate, restando implicitamente disattese perché incompatibili con le conclusioni tratte. Il giudice non è dunque obbligato a chiarire le sue motivazioni sull'accoglimento della consulenza tecnica d'ufficio, né a rispondere a tutte le obiezioni sollevate.

L'opera di elevazione dell'ascensore è peraltro compatibile con l'uso più intenso della cosa comune, non altera la normale destinazione dello spazio comune e non impedisce l'uso paritetico degli altri comunisti-condomini.

Ed infatti, *“Il vano sottotetto di sbarco del nuovo ascensore, in aggiunta al nuovo uso ‘non comune’ per l'accesso mediante ascensore al piano sottotetto dell'appartamento di Parte attrice, potrebbe continuare a svolgere sostanzialmente inalterato lo stesso uso ‘comune’ attuale, ovvero quello di consentire l'accesso al coperto per manutenzione, e quello ‘potenziale’ per la collocazione di impianti condominiali”* (pg. 32 CTU).

*“Il vano condominiale al sottotetto, oggi accessibile esclusivamente dalla botola con scala retrattile ... è potenzialmente sede di impiantistica condominiale (ad esempio quadri di controllo ed apparecchiature impianti solari, allarmi, videoregistrazione e simili), oggi peraltro non presenti. ...la parte centrale della attuale superficie di pavimento del vano è occupata dal volume dell'extra-corsa dell'attuale ascensore, la cui copertura è a sua volta occupata da alcuni setti in muratura sino alla falda del coperto, quindi tale porzione centrale del vano condominiale è sostanzialmente inutilizzabile.*

*A seguito dell'intervento di cui trattasi, detto intero volume dell'extra-corsa sarebbe prolungato all'interno del vano sino a coperto, ma rimarrebbe disponibile la parte perimetrale attorno a detto volume, al netto dello spazio di passaggio tra lo sbarco dall'ascensore prolungato sino al sottotetto e la nuova realizzanda porta di accesso al piano sottotetto dell'appartamento di Parte attrice.*

*Si verificherebbe pertanto una certa diminuzione dello spazio disponibile, che tuttavia non impedirebbe la collocazione di impianti condominiali del tipo di quelli sopra descritti”* (pg. 25-26 CTU).

Va comunque rilevato che il volume ulteriore sarebbe comunque utilizzato da un impianto condominiale, e non da un bene proprio degli appellati, e che la riduzione dello spazio disponibile alla sola zona perimetrale sarebbe comunque compensabile con la realizzazione, nel sottotetto condominiale, di un piccolo vano accessibile con porta/sportello insistente sopra l'appartamento degli appellati, come da disponibilità dagli stessi manifestata già in

sede di CTU, anche in ordine alle spese da sostenere (proposta conciliativa dell'11.12.2019, all. 3 alla CTU).

In merito poi alla rimozione del lucernaio da cui si ha accesso al tetto del vano scala condominiale, in quanto posizionato in corrispondenza della verticale del vano corsa ascensore, il CTU ha chiarito che, in caso di intervento, può essere spostato (o sostituito da altro) in altra vicina posizione a tetto del residuo vano condominiale del sottotetto (pg. 23 CTU) e che l'intervento di rimozione e riposizionamento risulta perfettamente realizzabile, rientrando peraltro fra quelli *"classificabili dalla citata DGR 2272/2016 come 'privo di rilevanza ai fini della pubblica incolumità' ai fini sismici"* (pg. 25 CTU).

Va altresì evidenziato che il CTU ha rilevato un vantaggio economico per il **Parte\_I** a seguito delle opere da realizzare, poiché esso finirebbe per essere dotato di un impianto ascensore aggiornato tecnologicamente con funi di trazione in acciaio nuove, al posto di quelle esistenti che, nel preventivo **CP\_2** (doc. 5 fascicolo I grado appellati), *"presentano una percentuale di fili rotti"* e perché, con l'introduzione di un nuovo piano di sbarco, si configurerebbe un maggior uso dell'impianto stesso, la cui proporzione potrebbe essere ristabilita mediante la rimodulazione della relativa tabella millesimale (CTU pg. 33-34).

L'opera che gli appellanti intendono realizzare è, pertanto, senz'altro legittima e gli stessi possono dunque procedere a proprie spese e cura alle modificazioni atte a garantire loro l'accessibilità all'intero proprio appartamento, anche di fronte al rifiuto del **Parte\_I** ad autorizzare la sopraelevazione dell'ascensore esistente. Hanno dunque diritto alla realizzazione a proprie spese dell'impianto di prolungamento della corsa dell'ascensore, come richiesto, con la conseguenza che deve ritenersi annullata la delibera condominiale assunta in data 29.05.2018 limitatamente al punto 3 dell'ordine del giorno, oggetto di impugnativa.

Le conclusioni cui è giunto il CTU e le confutazioni alle osservazioni del consulente nominato dal **Parte\_I** riproposte nell'atto di appello sono analitiche ed approfondite e ritenute pienamente esaustive per dichiarare l'infondatezza del gravame.

Si ritiene poi del tutto inopportuno un rinnovo della CTU perché, non essendovi motivo di dubitare delle risultanze della consulenza già espletata, porterebbe ad un prolungamento dei tempi processuali senza arrecare nulla di nuovo.

La richiesta è peraltro palesemente esplorativa, non essendo supportata da allegazioni probatorie sulle quali svolgere una nuova indagine.

Nulla aggiungerebbe la prova testimoniale richiesta, peraltro inidonea a smentire la decisione raggiunta.

\*

Infondato anche l'appello incidentale spiegato dai sig.ri *Controparte\_3* i quali chiedono la riforma della sentenza impugnata nella parte in cui ha posto a carico di entrambe le parti le spese di CTU.

La consulenza tecnica d'ufficio è un atto compiuto nell'interesse generale di giustizia e dunque nell'interesse comune delle parti, dal momento che si tratta di un ausilio fornito al giudice da tecnico esterno e non di un mezzo di prova in senso proprio. Le relative spese rientrano, pertanto, tra i costi processuali suscettibili di essere compensati anche in presenza di una parte totalmente vittoriosa, atteso che la compensazione non implica una condanna, ma solo l'esclusione dal rimborso (Cass. ord. 16074/2023).

\*

La sentenza impugnata va, dunque, integralmente confermata.

Le spese di lite seguono la soccombenza prevalente, irrilevante il mancato accoglimento dell'unico motivo di appello incidentale, e si liquidano in dispositivo ex D.M. 55/2014, applicando i medi tariffari di cui allo scaglione indeterminato dichiarato nell'atto di appello, con esclusione dell'attività istruttoria perchè non svolta.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad onere dell'appellante *Parte\_1* e degli appellanti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per l'appello principale e per l'appello incidentale, a norma dell'art. 13, comma 1 bis del DPR suddetto (vedi Cass. Civ. SS.UU. 20.09.2019 n. 23535; Cass. Civ. SS.UU. 20.04.2020 n. 4315).

### **PQM**

La Corte d'Appello di Bologna, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione assorbita e/o disattesa, così dispone:

rigetta l'appello principale e l'appello incidentale e per l'effetto conferma la sentenza impugnata.

Condanna il *Parte\_1* appellante alla rifusione, in favore degli appellati, delle spese di lite nella misura di € 6.946,00 oltre spese generali ed oneri come per legge.

Dà atto, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. 115/2002, che sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad onere dell'appellante principale e degli appellanti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per l'appello principale e per quello incidentale, a norma dell'art. 13, comma 1 bis del DPR suddetto.

Così deciso in Bologna nella Camera di Consiglio della I sezione Civile il 23.04.2024.

Il Consigliere Ausiliario estensore  
dott. Ludovica Franzin

Il Presidente  
dott. Paola Montanari