



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

Sezione Civile

Il Tribunale di Matera in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Antonia Quartarella, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *quinqies* comma 2, la seguente

SENTENZA

nella presente controversia

promossa da

Parte_1 (c.f.: *C.F._1* , *Parte_2*
(c.f.: *C.F._2*), *Parte_3* (c.f.: *C.F._3*) e
Parte_4 (c.f.: *C.F._4*), tutti rappresentati e difesi dall'avv.
Franca Davide (c.f.: *C.F._5*) con domicilio eletto presso lo studio
professionale del difensore in Matera, via De Sariis n. 24;

attori

nei confronti di

Controparte_1 (c.f. e P.Iva: *P.IVA_1* , in
persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv.ti Filippo Francesco
Paolo Morelli (c.f.: *C.F._6*) e *Parte_5* (c.f.: *C.F._7*)
con domicilio eletto presso lo studio professionale del primo difensore in Matera, via L.
Protospata n. 48;

convenuto

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI
DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I. Con atto di citazione notificato in data 24/03/2022, i condomini *Parte_1* , [...] *Parte_2* *Parte_3* e *Parte_4* onvenivano in giudizio il [...] *Controparte_1* in Matera, affinché l'adito Tribunale dichiarasse nulla e/o annullasse la delibera condominiale del 03/12/2021, con la quale era stata approvata la proposta di

eliminazione delle barriere architettoniche tramite l'installazione di un ascensore e la realizzazione di un camminamento avente le medesime caratteristiche, utilizzando le provvidenze del decreto rilancio.

Gli attori sostenevano che la delibera impugnata fosse affetta da una serie di vizi: a) il relativo verbale non riportava la specificazione dei condomini presenti personalmente e di quelli rappresentati per delega; b) *Controparte_2* aveva espresso parere favorevole all'installazione dell'ascensore per il tramite dell'ing. *Per_1* tecnico incaricato da alcuni condomini per la redazione del progetto relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche. Riunendo in sé le qualità di tecnico di fiducia di alcuni condomini e rappresentante di una di loro, nonché di autore del progetto realizzando che avrebbe dovuto essere approvato nell'interesse del *CP_1*, il suddetto professionista non avrebbero dovuto votare, perché in conflitto di interesse; c) il progetto proposto dall'ing. *Per_1* presentava numerose criticità. Infatti: comportava una riduzione degli spazi comuni disponibili ed una minore fruibilità degli stessi anche per l'accesso di eventuali mezzi di occorso o per la movimentazione di oggetti di grandi dimensioni; la rampa eterna, posizionata sul marciapiede antistante l'edificio, impone ai passanti che volessero rimanere sulla pubblica via di transitare sulla rampa stessa e di salire alcuni gradini. Il percorso pedonale, dunque, sarebbe stato reso più gravoso per tutti gli utenti della strada e soprattutto per le persone in carrozzella o per i passeggini, con alterazione, tra l'altro, del decoro architettonico dell'intero edificio che avrebbe finito per subire un forte deprezzamento; l'installazione dell'ascensore avrebbe impedito l'accesso alle cantine nel seminterrato attraverso le scale interne all'edificio, costringendo i condomini a utilizzare l'ascensore o ad uscire dall'edificio per entrarvi dagli accessi esterni. Sarebbe, dunque, lesa nel contempo il diritto al pari uso del pianerottolo interno in prossimità del vano scala e reso più gravoso il godimento delle cantinole private; la gabbia dell'ascensore sarebbe stata posizionata a circa 1m dalla porta d'accesso all'appartamento di *Parte_2* e a circa 2m dalla porta d'ingresso degli appartamenti dei retanti attori, con una forte riduzione di aria e luce (considerate le piccole finestrelle posizionate solo ai piani intermedi) e l'impossibilità di effettuare la movimentazione di mobili di grandi dimensioni.

Fermo restando il principio di solidarietà condominiale, ritenevano che il progetto di cui innanzi non rispettasse i limiti di cui all'art. 1120 c.c., a mente del quale sono vietate le

innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il loro decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di anche un solo condomino, e dell'art. 1121 c.c., secondo cui, in caso di impossibilità di utilizzo separato, in caso di spese gravose o voluttuarie l'innovazione gravosa o voluttuaria non è consentita.

II. Il **CP_I** si costituiva in giudizio il 30/05/2022, chiedendo il rigetto integrale dell'avvera domanda: a) eccepiva, preliminarmente, la decorrenza del termine per impugnare la delibera, poiché i vizi di forma davano luogo ad una mera annullabilità della decisione (mancata specificazione dei condomini presenti e partecipanti per delega). Siccome la delibera era stata presa in data 03/12/2021, l'impugnazione avrebbe dovuto avvenire entro il 03/01/2022, mentre la mediazione risaliva addirittura al 13/01/2022. Detta circostanza non avrebbe potuto essere superata con riferimento ad **Parte_I**, poiché, contrariamente a quanto da lui contraddittoriamente affermato in atto di citazione, egli era presente al momento del voto sul progetto, così come riportato chiaramente nel verbale assembleare, e il termine di impugnazione non avrebbe potuto farsi decorrere dalla data di invio della pec con allegato il documento *de quo* (18/12/2021); b) contestava l'esistenza di qualsivoglia conflitto in capo all'ing. **Per_I** fermo restando che anche detto vizio, ove sussistente, avrebbe dovuto essere fatto valere entro il termine di decadenza; c) negava che vi fosse stata alcuna violazione dell'art. 1120 c.c., perché, a fronte di una contenuta diminuzione degli spazi comuni, tutti i condomini avrebbero beneficiato dei vantaggi dell'ascensore e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, conservando il pieno godimento delle proprietà individuali. Con riferimento a detto ultimo aspetto, precisava che i pianerottoli erano ampi 20mq, sicché l'ingombro dell'ascensore di 1,92mq, le cui pareti sarebbero state vetrate, non avrebbe arrecato alcuno degli incomodi paventati dagli attori, non dando luogo a restringimenti della scalinata, a riduzione della luminosità o dello spazio di manovra antistante gli ingressi dei singoli appartamenti; d) invocava il principio di solidarietà condominiale, evidenziando che: 1. a fronte di piccole compressioni di diritti condominiali o individuali, il Condominio avrebbe conseguito un grande vantaggio senza costi, visto che l'intervento sarebbe stato realizzato interamente con le provvidenze del c.d. Decreto Rilancio; 2. il decoro architettonico del **CP_I** non era più considerato un valido argomento per impedire la realizzazione di interventi simili; 3. essendo possibile la fruizione separata dell'ascensore, gli attori ben

avrebbero potuto essere dispensati dalle spese di realizzo e manutenzione a fronte del non uso del manufatto; 4. il grave stato di salute dei condomini *Parte_6* e *Controparte_2* imponeva al *CP_1* di consentire la realizzazione di un intervento come quello in contestazione, al fine di assicurargli la mobilità che allo stato gli era del tutto, visto che, non potendo affrontare le scale, erano recluse in casa, con conseguente mortificazione della loro esistenza.

III. Autorizzato il deposito di memorie di appendice scritta, le parti insistevano nelle difese innanzi. Poi, *Parte_1* precisava di aver espresso il proprio diniego al progetto dell'ing. *Per_2* ma di non aver atteso il completamento delle operazioni di voto e quindi di non essere stato presente al momento dell'approvazione del deliberato, ed entrambe chiedevano la nomina di un consulente tecnico d'ufficio per l'accertamento della rilevanza dell'intervento deliberato rispetto alle limitati all'uso dei beni condominiali e di proprietà individuale lamentati dagli attori.

Disposta una ctu a mezzo dell'ing. *Per_* la relazione peritale veniva depositata in data 30/03/2024. Precisate, quindi, le conclusioni, la causa veniva rinviata per la discussione all'udienza cartolare del 21/08/2024 con termine per note conclusive sino a dieci giorni prima. Note che entrambe le parti depositavano, insistendo per l'accoglimento delle rispettive domande ed eccezioni come innanzi.

IV. La domanda attorea deve essere accolta per quanto di ragione.

IV.1. Preliminarmente va accolta solo in parte l'eccezione di decadenza dall'impugnazione della delibera assembleare del 03/12/2021, perché sarebbe stato superato il termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla approvazione della delibera.

Ai fini del *quorum* costitutivo, l'allontanamento dall'assemblea di un condomino, prima presente, risulta del tutto irrilevante, mentre rileva quanto al *quorum* deliberativo; ove uno o più condomini si siano allontanati prima della decisione dell'assemblea e cioè della sua deliberazione finale di approvazione o non approvazione, dovranno considerarsi assenti e avranno diritto di ricevere la comunicazione del verbale della seduta assembleare. Termine da cui decorreranno i 30 giorni per l'impugnazione della decisione in vista del suo annullamento (cfr. Cassazione civile sez. II ordinanza del 15/02/2024 n.4191).

Ebbene, dal testo del verbale di assemblea (v. all. 6 fascicolo di parte attrice), sembra potersi dedurre che i condomini *Parte_1* e *Parte_4* si siano allontanati dopo la

votazione di alcuni condomini (*Persona_4* , *Persona_5* , *Parte_7* [...] *Per_6* *Persona_7* *Per_8* *Persona_9* per delega all'ing. *Per_1* *Per_10* *Pt_6* , *Per_11* , *Persona_12* e *Per_13* , ma prima di quella dei restanti *Pt_* , *Pt_1* e *Parte_9* . Ne discende, quindi, che per i vizi formali comportanti l'annullamento della delibera assembleare (redazione imprecisa del verbale, conflitto di interessi dell'ing. *Per_1* deliberazione sul progetto di abbattimento delle barriere architettoniche non all'ordine del giorno), il *dies a quo* per *Parte_1* e *Parte_4* ha iniziato a decorrere dalla data di comunicazione del verbale da parte dell'amministratore, mentre per gli altri attori il termine, decorrente dalla data della delibera, è scaduto il 02/01/2022, con proroga al 03/01/2022 ex art. 155 comma 4 c.p.c., perché ricadente di domenica.

Il mancato rispetto del suddetto termine perentorio, invece, non rileva in ordine alla violazione dei limiti di cui agli artt. 1120 c.c. e 1102 c.c., che comporta la nullità della delibera assembleare, non assoggettata, quindi, all'onere di impugnazione entro un dato termine.

IV.2.1. Nel merito, i vizi formali denunciati non sono comunque idonei a determinare l'annullamento della delibera assembleare impugnata.

Quanto alla specificazione dei condomini presenti o per delega, certamente il verbale appare redatto in maniera frettolosa e un po' pasticciata: in alcuni casi i condomini sono stati indicati solo con il cognome pur essendocene altri con lo stesso patronimico, con rischio di confusione e comunque di poca chiarezza all'esterno in ordine all'attribuibilità di una certa espressione di voto ad uno piuttosto che all'altro; non sono stati specificati accanto a ciascun condomino i millesimi di proprietà. In tema di delibere condominiali, la delibera assembleare è valida, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, purché contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, *nominatim*, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (v. Cassazione civile sez. II ordinanza del 19/11/2009 n.24456).

Dalle difese assunte dagli attori, però, deve escludersi che le manchevolezze evidenziate abbiano determinato un qualche dubbio sulla esatta volontà dei singoli condomini, né è stato contestato il mancato raggiungimento del *quorum* costitutivo o deliberativo. Tanto non consente di procedere all'annullamento per due ordini di motivi: innanzitutto, *«la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione»* (così Cassazione civile sez. VI ordinanza del 25/06/2018 n.16675); in secondo luogo, l'annullamento può essere disposto solo se quel vizio formale abbia determinato la lesione diretta o indiretta di un diritto del condomino. In altri termini, non è rilevante se il verbale non sia stato redatto correttamente, ma solo se detta maldestra stesura abbia determinato dubbi sul raggiungimento sui *quorum* costitutivo o deliberativo, oppure non abbia consentito di stabilire con certezza chi abbia votato e come. Ipotesi che non ricorre nel caso di specie.

Quanto, poi, alla questione del presunto conflitto di interesse in capo all'ing. **Per_1** i evidenzia che *«Soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'interesse istituzionale del condominio e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti e abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida. L'invalidità della delibera discende, quindi, non solo dalla verifica del voto determinante dei condomini aventi un interesse in conflitto con quello del **CP_1** (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione. Il vizio della deliberazione approvata con il voto decisivo dei condomini in conflitto ricorre, in particolare, quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio. In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, e al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti»* (v. Cassazione civile sez. VI ordinanza del 13/11/2020 n.25680). Nel caso di specie, a prescindere dalla sussistenza o meno di un possibile conflitto di interessi in capo all'ing. **Per_1** - l'interesse all'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito condominiale indipendentemente dall'effettiva utilizzazione dell'immobile, è espressione di un principio fondamentale che trova espressione nell' art. 3 della Cost. oltre che costituire espressione della solidarietà

condominiale che, a fronte del diritto di una persona disabile alla eliminazione delle barriere architettoniche, è pronta a sacrificare il pregiudizio al decoro dello stabile che piuttosto si caratterizza per un profilo meramente economico, perché diretto ad ottenere il risarcimento per un deprezzamento del proprio immobile (v. Corte appello Roma sez. V sentenza del 03/05/2024 n. 3062) -, non è stato neppure allegato il peso determinante di detto voto ai fini dell'approvazione della delibera impugnata. L'annullamento per detto vizio, quindi, non può essere pronunciato.

IV.2.2. Quanto ai vizi che comportano la nullità della delibera assembleare impugnata, si osserva che la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27 comma 1 Legge n. 118/1971 e all'art. 1 comma 1 d.P.R. n. 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, *ex art. 2 commi 1 e 2 Legge n. 13/1989*, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 commi 2 e 3 c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2.

La verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve 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, 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 (v. Cassazione civile sez. VI sentenza n.6129 del 09/03/2017).

Come evidenziato dalla Corte Costituzionale nelle sentenze n. 167/1999 e n. 18334/2012, la legislazione relativa ai portatori di handicap (e in particolare la Legge n. 13 del 09/01/1989, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e la Legge n. 104 del 05/02/1992, "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma ha segnato un radicale mutamento di

prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, tali da dover essere assunti dall'intera collettività. Con le leggi citate sono state, infatti, introdotte disposizioni generali per la costruzione di edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili. Nella valutazione del legislatore, quale si desume dalla Legge n. 13/1989, art. 1 cit., dunque, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve necessariamente essere previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici. Da tale indicazione si desume che nella valutazione del legislatore, l'ascensore ed i congegni simili - ma, negli edifici con più di tre livelli fuori terra solo l'ascensore - costituiscono una dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi potendo dunque fondatamente ritenersi che, sulla base della legislazione vigente, l'esistenza dell'ascensore possa senz'altro ritenersi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento e rivesta pertanto carattere essenziale. È vero che tali prescrizioni, e la qualificazione in termini di essenzialità della presenza dell'ascensore negli edifici con più di tre livelli che ne consegue, sono dal legislatore imposte per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici, mentre per gli edifici privati esistenti valgono le disposizioni di cui alla Legge n. 13/1989, art. 2.

La assolutezza della previsione di cui all'art. 1, peraltro, non può non costituire un criterio di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti che dovessero verificarsi con riferimento alla necessità di adattamento degli edifici esistenti alle prescrizioni dell'art. 2: l'installazione di un ascensore deve, dunque, considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., esigendo il rispetto dei soli limiti dettati da detta norma, comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Se, dunque, è vero che l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, esso non pone una regola inderogabile, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile,

imponendosene una lettura orientata al principio di solidarietà condominiale (v. Cassazione civile sez. II sentenza n.7938 del 28/03/2017, sentenza n.31462 del 05/12/2018; sentenza n.30838 del 26/11/2019). Dunque, secondo quanto prescritto dall'art. 2 comma 3 Legge n.13/1989 vanno sempre osservati i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., sicché tale installazione è vietata se comporta per il condomino un rilevante pregiudizio dell'originaria possibilità di utilizzazione del pianerottolo (così Cassazione civile sez. VI sentenza n.21339 del 14/09/2017).

Per stabilire se l'intervento deliberato dal **CP_1** convenuto possa essere realizzato o meno, è necessario verificare se ed in quale misura sia possibile un equo contemperamento tra gli interessi delle persone disabili *ut supra* detto e quello degli altri condomini a non vedere pregiudicati i propri diritti all'utilizzo delle cose comuni e private, tenendo conto che: a) il comma 4 dell'art. 1120 c.c. prevede sì il divieto delle innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Tuttavia, l'art. 10 comma 3 Legge n. 120/20, c.d. Decreto Semplificazioni, ha stabilito, in sua parziale deroga, che "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (ora D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503), nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, del codice sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell' articolo 1120 civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121 primo comma del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile". Rispetto alle altre innovazioni, quindi, gli unici limiti agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono la stabilità e sicurezza del fabbricato.

Premesso ciò, le criticità evidenziate dagli attori si appalesano destituite di fondamento, anche all'esito della consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing. **Per_** Non rilevano, per quanto detto innanzi, gli eventuali profili di lesione del decoro architettonico e di compromissione

dell'uso delle parti comuni, perché il legislatore ha riconosciuto a monte prevalenza al diritto del disabile all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Quanto, invece, alla compromissione della staticità e sicurezza del fabbricato, nonché al diritto di proprietà individuale, all'esito della perizia dell'ing. **Per_** – le cui conclusioni si condividono in quanto complete, esaustive ed immuni da vizi logici – può ritenersi che la stessa non sussista.

Il progetto elaborato dall'ing. **Per_I** ed approvato dall'assemblea condominiale con la delibera impugnata prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) la rampa per consentire l'accesso con sedie a ruote, da realizzare sul marciapiede adiacente all'ingresso dell'edificio, sul lato destro dello stesso, guardando il portone di ingresso, e il pianerottolo, da realizzare in prosieguo della predetta rampa, in parte esterno ed in parte interno all'edificio, con demolizione del marciapiede;
- 2) la rampa all'interno del fabbricato, da realizzare in prosecuzione del pianerottolo interno, di cui al precedente punto, sino a raggiungere il piano seminterrato, ove si prevede la partenza dell'ascensore, con disfacimento sia della scala, con l'annesso pianerottolo dell'ingresso principale, sia della metà dei gradini esterni dello stesso ingresso principale;
- 3) la divisione dell'ingresso principale dell'edificio in due entrate distinte e separate e il muretto che dovrebbe separare le due entrate, con restringimento del portone d'ingresso dagli attuali 2,30m circa a 1,15m circa per ciascuna entrata. Detto intervento determinerebbe un dislivello tra la rampa e il pianerottolo, la prima posta più in basso del secondo;
- 4) la modifica della porta di comunicazione posta tra la gabbia scala condominiale e il piano seminterrato, necessaria per raggiungere l'ascensore tramite la rampa di nuova realizzazione, con la realizzazione di una nuova apertura;
- 5) la collocazione dell'ascensore, per le dimensioni dello stesso e le distanze richieste dalla normativa vigente, con una riduzione della superficie del pianerottolo di piano di circa 1,92mq (1,20m x 1,60m), e quindi con il passaggio da una superficie attuale del pianerottolo di 12,19mq (5,30m x 2,30m) ad una di 10,27mq. Detto intervento comporterebbe una riduzione della luminosità, al momento già non soddisfacente,

causa la mediocre superficie vetrata presente fra tutti gli interpiani, ad esclusione del primo, che usufruisce della luce proveniente dalla vetrata del portone d'ingresso.

Nella valutazione complessiva dell'intervento, il ctu ha concluso nel senso che il posizionamento dell'ascensore certamente ridurrebbe il godimento dei pianerottoli da parte dei condomini che avrebbero l'accesso ai loro appartamenti di fronte all'ingresso dell'ascensore, ma non lo escluderebbe del tutto e soprattutto non metterebbe a rischio eventuali soccorsi con l'impiego della barella; anche la riduzione della luminosità dei pianerottoli potrebbe ben essere risolta o con l'ampliamento delle luci o anche con il posizionamento di luci artificiali. È, invece, incerta la circostanza della compromissione della staticità del palazzo in relazione all'apertura di un accesso al piano interrato per consentire all'ascensore di partire da qui e di essere collegato internamente a tutti i piani del fabbricato. Come ha evidenziato il ctu sarebbe necessario procedere ad uno studio specifico di staticità, che manca nel progetto *Per_I* avrebbe dovuto essere, quindi, prima approfondito detto aspetto e assicurata la fattibilità di questo specifico intervento sul piano della sicurezza dell'edificio e successivamente deliberato dall'assemblea. È stata evidenziata, invece, la forte criticità del progetto *Per_I* relativamente alla riduzione a metà dell'attuale ampiezza del portone d'ingresso, sia perché, unitamente al muretto divisionale, pregiudicherebbe l'accesso agli operatori del pronto soccorso con una barella, sia perché determinerebbe uno sfasamento di quota tra i due accessi con e senza rampa che potrebbe costituire un pericolo per la sicurezza dei pedoni sulla pubblica via. Ragione questa per la quale è stato chiesto al ctu di verificare la praticabilità di un intervento *in parte qua* differente. Cosa che il ctu ha fatto, evidenziando la possibilità di realizzare un accesso autonomo per i normodotati, sfruttando una finestra già esistente, in modo tale da mantenere il vecchio ingresso, da destinare all'accesso dei disabili, dell'attuale ampiezza ed evitare il dislivello tra pianerottolo del primo accesso e rampa del secondo accesso.

Ora, il Tribunale non può obbligare il *CP_I* ad eseguire i lavori alternativi indicati dall'ing. *Per_* perché ciò rientra nel potere esclusivo dell'assemblea, ma deve limitarsi a verificare la legittimità del progetto Buonsanti così come approvato nella delibera assembleare impugnata. In ragione delle criticità evidenziate sulla staticità del fabbricato e sulla sicurezza pubblica e privata come innanzi, deve dichiararsi la nullità della delibera impugnata nella parte in cui è stato approvato l'intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche secondo il

progetto dell'ing. **Per_I** riprodotto nella relazione tecnica di cui all'allegato 2 del fascicolo di parte convenuta. Il Condominio avrà, quindi, diritto a realizzare l'ascensore e a procedere alla eliminazione delle barriere architettoniche, subordinatamente alla positiva risoluzione delle problematiche di cui sopra.

V. Considerato che sussiste il diritto del **CP_I** ad installare l'ascensore e ad eliminare le altre barriere architettoniche, ma ci sono delle criticità nel progetto approvato dall'assemblea sul piano della staticità dell'edificio e della sicurezza per l'incolumità pubblica e privata, sussistono ragioni giustificative per disporre l'integrale compensazione delle spese processuali tra le parti.

Pone definitivamente in capo ad entrambe le parti, in misura paritaria, i costi della ctu, liquidati come da separato decreto del 04/06/2024.

P.Q.M.

disattesa ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione così definitivamente provvede,

DICHIARA la nullità della delibera assembleare del 03/12/2021 per le ragioni di cui in motivazione;

COMPENSA integralmente le spese processuali tra le parti in causa;

PONE definitivamente a carico di entrambe le parti, in misura paritaria, i costi della ctu, liquidati come da separato decreto del 04/06/2024.

Matera, 08/10/2024

Il Giudice

Dott.ssa Antonia Quartarella

N.B. Ai sensi dell'art. 52 comma 2 d.lgs. n. 193/2006, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, è fatto divieto, in caso di riproduzione di un provvedimento giudiziario, qualsiasi sia la modalità, di indicare le generalità ed altri dati identificativi dei soggetti ivi indicati. In caso di diffusione, pertanto, colui che vi dà corso deve omettere la generalità e gli altri dati identificativi di tutti i soggetti menzionati nel singolo provvedimento. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 734bis c.p. relativamente alle persone offese da atti di violenza sessuale, chiunque diffonde provvedimenti giurisdizionali dell'autorità giudiziaria di ogni ordine e grado è tenuto ad omettere sempre le generalità, gli altri dati identificativi o gli altri dati anche relativi a terzi dai quali possa desumersi anche indirettamente l'identità di minori oppure delle parti nei procedimenti in materia di rapporti di famiglia e di stato delle persone. Inoltre, ai sensi dell'art. 50 d.lgs. 193/2006, in caso di coinvolgimento di minori, a qualunque titolo, in procedimenti giudiziari diversi da quelli penali, è fatto divieto assoluto di pubblicazione e divulgazione con qualsiasi mezzo di notizie o immagini idonee a consentire l'identificazione dello stesso, in ossequio a quanto già previsto dall'art. 13 d.P.R. n. 448 del 22/09/1988. La violazione di tale divieto è punita ai sensi dell'art. 684 c.p..