

N.5995/2022 R.Cont.

TRIBUNALE

DINAPOLI

IV Sezione civile

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo Italiano

Il G.U. , dott.ssa Barbara Tango, ha pronunciato la seguente sentenza riservata all'udienza del 17/11/2023 nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5995/2022 R.G.

tra

Parte_1 , nata a Napoli il 08.12.1971, c.f. *C.F._1* residente in Napoli alla Piazza Vittoria n. 6, elettivamente domiciliata in Napoli alla Via M.R. Imbriani n. 123/A presso lo studio dell'Avv. Concetta Aprea c.f. *C.F._2* , che la rappresenta e difende giusta procura in atti **ATTRICE**

e

Controparte_1 partita I.V.A. *P.IVA_1* in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore avv. *Controparte_2* , nata a Napoli il 23 agosto 1978, codice



fiscale: *CodiceFiscale_3* , con studio in Napoli alla via Nicola Romeo n. 2, eletti-vamente domiciliato in Napoli alla via Torquato Tasso n. 162, presso lo studio dell'avv. Aristide Pirolo (codice fiscale *CodiceFiscale_4* – PEC: *Email_1* , dal quale è rappresentato e difeso, in virtù della procura in atti CONVENUTO

NONCHE'

Controparte_3 (C.F. *C.F._5* , nato a Napoli (NA) il 18.10.1966; *Controparte_4* (C.F. *C.F._6*), nato a Napoli (NA) il 13.09.2000 e *Controparte_5* (C.F. *C.F._7* nato a Napoli (NA) il 13.09.2000, in qualità di Eredi della Sig.ra *Persona_1* (di seguito per brevità “ *Parte_2* ”); - *Parte_3* (C.F. *C.F._8*), nato a Napoli il 01.09.1961; - *Parte_4* (C.F. *C.F._9* , nato a Palmi (RC) il 14.09.1944; in questo giudizio rappresentati e difesi – in virtù delle procure rilasciate su foglio separato– dall'Avv. Mario Michelangelo Paolini (C.F. *C.F._10* , presso e nello studio del quale in (87100) Cosenza, Viale della Repubblica, 110 elettivamente domiciliario

TERZI INTERVENTORI

conclusioni per le parti : come da atti introduttivi e verbale del 17/11/2023



MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che la presente sentenza sarà redatta in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp att. C.p.c..

La presente controversia ha ad oggetto le domande formulate da *[...]* *Parte_1*, condomina all'interno del fabbricato sito in Napoli Piazza Vittoria 6, nei confronti del condominio e con l'intervento autonomo di *Controparte_3*, *Controparte_4* e *Controparte_5* in qualità di eredi di *Persona_1*, nonché *Parte_3* e *[...]* *Parte_4*, così formulate: *“accertare e dichiarare la nullità e/o annullare la “delibera assembleare del 04.02.2022 limitatamente al punto 1” per tutti i motivi sopra esposti; 2) accertare e dichiarare il diritto dell'attrice di realizzare, a proprie spese all'interno del cortile CP_6, un ascensore per il superamento delle barriere architettoniche (come da progetto di cui alla Relazione tecnica dell'Architetto Per_2 Org_1 del 14.06.2021 presentato all'amministratore in data 19.01.2022 e quindi come contratto d'appalto ditta Org_2 del 04.02.2022) posto al servizio della madre disabile Parte_5”*; in particolare la *Pt_1* assume che la sua famiglia è composta oltre che dalle figlie e dal marito, dalla di lei madre *Parte_5* (residente nello stesso immobile della figlia da oltre 50 anni); che la *Pt_5* è disabile al 100% precisamente ella è priva



dell'uso delle gambe e della mano destra, quindi immobilizzata sulla sedia a rotelle (cfr. doc. medica e certificati *Org* in atti); che la *Org_4*, che serve l'appartamento della condomina *Pt_1* è privo di ascensore quindi la madre della signora *Pt_1* non ha possibilità alcuna di raggiungere l'appartamento in cui vive in piena autonomia; che la conformazione strutturale della scala B, dove è ubicato l'appartamento della condomina attrice, non consente l'installazione di un servoscala né di una ascensore per "disabili"; che in data 19 gennaio 2022 la signora *Pt_1* consegnava, per opportuna conoscenza all'amministratore del condominio: la Relazione tecnica descrittiva del progetto per l'installazione dell'ascensore Architetto *Testimone_1* (da realizzare a proprie spese) nel cortile condominiale, il Preventivo dei lavori e la Cila asseverata N. 3895-2021 del 14.06.2021; che in data 04/02/2022 veniva convocata altra assemblea con al punto 1, dell'ordine del giorno: *Illustrazione e descrizione degli interventi da effettuare sulle parti comuni condominiali avvalendosi dei* *Org_5* in quella sede la *Parte_1* ricollegandosi alle dichiarazioni di cui alla assemblea precedente (18/01/2022), "*dichiarava di voler approfittare del* *CP_7* "*personalmente*" ai fini della realizzazione dell'ascensore da installare "*a proprie spese*" nel cortile condominiale e quindi anche con le agevolazioni previste e pertanto chiedeva allegarsi al verbale il contratto di appalto già sottoscritto dalla signora *Parte_1* con la ditta



esecutrice e chiedeva l'autorizzazione ad eseguire i lavori nel cortile"; sempre in quella sede il Presidente decideva di non allegare al verbale il "contratto di appalto sottoscritto dalla Pt_1 , e l'assemblea all'unanimità, con il voto contrario della Pt_1 Pt_6 e CP_8 , deliberava di non autorizzare la Pt_1 alla esecuzione dei lavori a proprie spese per l'installazione dell'ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel cortile CP_6 , e chiedeva "all'amministratore di intervenire legalmente con la più ampia legittimazione attiva del CP_1 qualora tali attività si dovessero concretizzare illegittimamente e senza alcuna autorizzazione nel cortile"; che la negata autorizzazione del condominio comporta di fatto l'impossibilità per la Pt_1 di utilizzare i Bonus Barriere Architettoniche cioè gli incentivi fiscali che le consentirebbero di realizzare il suddetto progetto con lo sconto in fattura del 110 % e/o del 75% e/o del 50%; che il suddetto progetto, per l'installazione dell'ascensore nel cortile condominiale per il superamento delle barriere architettoniche, come descritto nella Relazione tecnica già consegnata al condominio, è un intervento assolutamente legittimo in quanto non reca alcun pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; da parte sua il CP_1 , ed altresì gli interventori citati, deducono l'illegittimità del progetto posto in violazione dell'art. 1102 cc, 1120, 905, 907 cc e nel corso del processo, depositata



documentazione, è stata espletata C.T.U. del 3/11/2023 a firma dell'ing
Persona_3 .

Prima di passare al merito della controversia occorre rilevare: A) la procedibilità della domanda per essere stato espletato il tentativo di mediazione, con esito negativo, in data 13/6/2022; B) che oggetto della lite è l'impugnativa della delibera condominiale del 4/2/2022 limitatamente al capo 1) e nella sola parte in cui l'assemblea *deliberava di non autorizzare la signora Pt_1 alla esecuzione dei lavori a proprie spese per l'installazione dell'ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel cortile CP_6* , e sul punto il tenore dell'atto di citazione è chiarito ed inequivoco atteso che la *Pt_1* a più riprese ha chiarito e ribadito che il suo interesse giuridico ha ad oggetto il diritto di installare l'ascensore a proprie spese nel cortile comune e nessun altro capo delle delibera è stato impugnato anche se occorre precisare che la stessa parte attrice, nel corpo delle prime memorie ex art. 183 cpc , ha precisato, come in suo diritto, che la questione relativa alla possibilità di usufruire del superbonus è ormai superata poiché *nell'assemblea del 31.03.2022 il Controparte_9*
[...] *ha deliberato di abbandonare il bonus 110% e anche il bonus 90% ed ha deliberato di effettuare i lavori di ristrutturazione del fabbricato utilizzando il bonus del 50%. Quindi l'unica decisione assembleare oggetto della delibera impugnata del 04.02.2022 che rimane al Vaglio del Tribunale è*



quella relativa al diniego dell'installazione dell'ascensore nel cortile condominiale a spese dell'attrice, come da progetto di cui alla Relazione tecnica dell'Architetto Per_2 e Or del 14.06.2021, presentato all'amministratore e ai condomini già in data 19.01.2022 ; C) poiché oggetto della causa è l'impugnativa di una delibera e l'accertamento della legittimità di una innovazione e non di un diritto reale, sussiste la legittimazione e titolarità passiva del CP_1 in persona dell'amministratore , salvo il diritto di ogni condomino di intervenire nel processo (ord Cass n. 2636/2021).

Quanto al dedotto giudicato, va evidenziato che ad oggi non risulta essere stata emessa alcuna sentenza (e non una mera ordinanza), passata in giudicato, che abbia statuito in ordine alla sussistenza o meno del diritto di Parte_1 di realizzare a sua spese un ascensore nel cortile condominiale in esecuzione del progetto e della relazione tecnica dell'Architetto Testimone_1 : di qui l'ammissibilità della domanda che è fondata e merita accoglimento nei limiti qui di seguito illustrati.

La lite va risolta alla luce degli attuali orientamenti giurisprudenziali della S.C. che si sono evoluti e modificati negli ultimi anni, anche successivamente al 2017, anno di emissione dell'ordinanza cautelare richiamata dal CP_1 convenuto.



Infatti , ripercorrendo l'exkursus storico, gli attuali artt. 2 e 3 della legge 13 del 1989 così recitano:

“Art 2. 1. 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- n.d.r.), 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, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice 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.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine



di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art 3. 1. *Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.*

2. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune”.

Esaminando i principi espressi in tema dalla S.C. negli ultimi dieci/dodici anni, si nota una vera evoluzione diretta a tutelare in misura sempre maggiore il diritto dei disabili o comunque delle persone in difficoltà come gli anziani, a godere della propria abitazione per renderla accessibile laddove posta in piani elevati non raggiunti da ascensori o impianti similari .

In particolare , solo per citare le pronunce di particolare rilievo, la S.C. ha evidenziato: che l’ascensore, oltre che “il servoscala o altre strutture mobili e facilmente rimovibili” , deve essere considerato come un impianto indispensabile per l'effettiva abitabilità dell'appartamento (sent Cass n.



10852/2014, n. 14096/2012 e n. 2156/2012) e non solo in favore del portatore di handicap ma altresì di un invalido civile non portatore di *handicap* o ad un soggetto ultrasessantacinquenne e comunque di tutti i condomini o loro parenti che a causa ed in conseguenza del loro stato di salute ne abbiano imprescindibile bisogno per condurre la loro vita in modo libero e dignitoso (sent Cass n. 7938/2017); che: “ *in tema di condominio l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra pertanto nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi la disciplina dell'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nella L. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3, comma 2 della non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale (sent Cass.n. 14809/2014); che “In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una*



disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale” (sent Cass n. 7938/2017); che “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, della l. n. 118 del 1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 384 del 1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l. n. 13 del 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; peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il temperamento 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, purchè 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" (ord Cass n. 6129/2017); che, da ultimo; "L'ascensore – che è indispensabile ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento – può essere installato nelle parti comuni tenendo conto dei limiti dell'articolo 1102 c.c. anche senza rispettare le distanze legali, comprese quelle dalle vedute dei balconi" (sent Cass n. 30838/2019) e "...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'art. 1120, secondo comma, c.c. (dopo la novella art. 1120, ultimo comma, c.c.), il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesenziale 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 condomino - 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'art. 1120, secondo comma, c.c. - nella formulazione ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla l. n. 220/2012 -, sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, 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 condomino ritraeva dalla parte comune, secondo l'originaria costituzione della comunione, ovvero se la stessa, recando utilità ai restanti condòmini, comporti soltanto per uno o alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 3440 del 03/02/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 12805 del 14/05/2019.....)(così in motivazione ord Cass n. 19087/2022).



Se questa è l'evoluzione giurisprudenziale, ritiene questo giudice che sussista il diritto di *Parte_I* di installare l'ascensore nel cortile condominiale in conformità alla relazione tecnica dell'Architetto *Tes_I* [...] in atti, come esaminata dal C.T.U. in corso di causa, tenuto conto che dall'esame dei rilievi fotografici della scala B) e del verbale di assemblea del 28/7/2021, emerge l'impossibilità, stante l'esiguità dello spazio e della larghezza delle scale, di installare un servoscala o un ascensore all'interno della scala B) che consenta l'accesso di una sedia a rotelle utilizzata dalla madre della *Pt_I* che con la stessa risiede (cfr stato di famiglia in atti).

Infatti alla luce dell'attuale orientamento ormai costante della S.C. il diritto di installare un ascensore all'interno del condominio a proprie spese, ai sensi della legge 13/89 sopra richiamata, e a determinate condizioni, prescinde totalmente dall'autorizzazione dell'assemblea condominiale; ne deriva che all'accoglimento della domanda diretta al riconoscimento di tale diritto in capo alla *Pt_I* come qui di seguito illustrato, consegue il difetto di interesse giuridico ad impugnare la delibera del 4/2/2022 nella parte in cui l'assemblea denega l'autorizzazione all'installazione dell'ascensore nel cortile *CP_6* .

Premesso che la titolarità attiva della *Pt_I*, quale condomina, non è contestata (cfr sent Cass S.U. n. 2951/2016) e comprovata anche indiziariamente dalla copia dell'atto di divisione del 23/12/2014 e dai verbali



di assemblea , l'ausiliario del giudice nella precisa, compiuta ed analitica perizia del 3/11/2023, dopo aver esaminato i luoghi, il progetto dell'arch.

Per_2 i documenti prodotti anche di tipo amministrativo, così ha relazionato alla pag 1 e ss : *“La struttura dell’incastellatura metallica dell’ascensore è una struttura autoportante assemblata appoggiata ad una fondazione caratterizzata da una soletta di cls dello spessore di circa cm=40 con relative spallette. o Il castelletto è costituito da montanti verticali costituenti i pilastri realizzati con due profili HEB160 e due L150x15, e da traversi orizzontali che costituiscono le travi orizzontali realizzate con profili UPN180 e da HEB160, tutti solidarizzati tra loro con bulloni ad alta resistenza zincanti , e da relativi controventi o La struttura in corrispondenza degli sbarchi al piano 2 , al piano 4 e ,in sommità, necessita di ancoraggi del tipo nodo cerniera alla parete Est del cortile condominiale al fine di limitare gli spostamenti interpiano della struttura - Tali collegamenti come riportato nella relazione di calcolo hanno una influenza minima sulla struttura dell’edificio tanto da essere considerate trascurabili e non in grado di modificare il comportamento strutturale resistente dell’edificio .* Relativamente alla modifica dei vani necessari per eseguire gli sbarchi al piano si precisa quanto segue: o Sbarco al 2° Piano : lo sbarco a tale piano prevede semplicemente il taglio del parapetto della veranda/ballatoio in prossimità della passerella, secondo la scrivente tale intervento non ha alcun



impatto strutturale sul fabbricato. o Sbarco al 4 ° Piano: lo sbarco a tale piano prevede semplicemente la modifica di un vano , già esistente sul corridoio condominiale posto al 4 ° piano, mediante la eliminazione del muretto inferiore , al fine di consentire lo sbarco alla quota di piano. Anche tale intervento non ha alcun impatto strutturale sul fabbricato. □ Da quanto sopra descritto l'installazione dell'impianto

ascensore non crea impatti strutturali sulla struttura resistente dell'edificio Condominiale

*La realizzazione ed il posizionamento del castelletto dell'impianto ascensore di dimensioni ml = 2,20 x 1,30, così come previsto e depositato in atti secondo la relazione redatta dall'arch. Testimone_1 ed i relativi allegati è collocato in prossimità della facciata interna posta ad Nord e ad Est dell'area cortilizia condominiale dello stabile . Tale impianto ascensore avrà le seguenti distanze da manufatti e unità immobiliari presenti nello stesso. **o Piano terra:** - La distanza tra il castelletto ascensore e il varco di accesso carrabile di proprietà Pt_7 posto sul fronte Est, misurata rispetto al filo del fabbricato, è pari a ml= 4.21. - La distanza tra il castelletto ascensore e il vano di accesso al locale commerciale, posto al piano terra nell'angolo Nord Est dell'area cortilizia, misurata rispetto al filo del fabbricato, è di ml= 4.21. - La distanza tra il castelletto ascensore e il filo del fabbricato della facciata Nord è di ml= 4,08. **o Piano primo:** - La distanza tra il castelletto ascensore ed il parapetto*



della veranda - corridoio al livello dell'unità abitativa posta sul fronte Est di proprietà *Parte_3* è pari a ml = 3,01. - La distanza tra il castelletto ed la veranda – corridoio posta sulla facciata Nord del fabbricato e, di proprietà *Parte_8* , è pari a ml= 3,01. **o Piano secondo:** - La distanza tra il castelletto ascensore e il parapetto della veranda – corridoio , posta sulla facciata Est del fabbricato al livello dell'unità abitativa di proprietà *Parte_9* , è pari a ml = 3,01. - La distanza tra il castelletto ed la veranda - corridoio, posta sulla facciata Nord del fabbricato e di proprietà *Controparte_10* , è pari a ml= 3,04. - A tale piano, come da progetto versato in atti , è

previsto un primo sbarco dell'ascensore che comporta il taglio di una parte della veranda – corridoio esistente e la realizzazione di una passerella di sbarco in ferro e vetro sul fronte Est i cui dettagli strutturali sono riportati nella relazione e nelle tavole allegate al progetto dall'arch. *Per_2* e allegate al presente elaborato peritale. Tale passerella secondo il progetto dovendo seguire la quota d'interpiano dell'edificio per consentire lo sbarco al piano secondo, avrebbe una distanza pari a ml = 0,55 dal filo superiore della tettoia della veranda posta al piano primo di prop.tà *Parte_3* posta sul fronte Est. **o Piano terzo:** - La distanza tra il castelletto ascensore e il parapetto



della veranda – corridoio posta sulla facciata Est del fabbricato al livello dell'unità abitativa di proprietà **Per_1** è pari a ml = 3,01. - La distanza tra il castelletto ed la veranda – corridoio

posta sulla facciata Nord del fabbricato e di proprietà **Per_1** è pari a ml= 3,01. **o Piano quarto:**

- La distanza tra il castelletto rispetto al filo della parete dell'unità abitativa posta sul fronte Est di

proprietà **Parte_10** è pari a ml = 4,01. - La distanza tra il castelletto ed il filo del balcone posto sul lato Nord di proprietà **Parte_11** , è pari a ml= 3,75. - A tale piano, come da progetto versato in atti, è previsto un secondo sbarco dell'ascensore che comporta il taglio del parapetto della finestra esistente sul corridoio condominiale di disimpegno e la realizzazione di una passerella di sbarco in ferro e vetro sul fronte Est. Tale passerella avrebbe una distanza pari a ml = 4,01 dal filo

del fabbricato e una distanza pari a circa ml= 1,04 dal filo superiore della tettoia della veranda posta al piano terzo di proprietà **Per_1** posta sul fronte Est. - In particolare per l'estradosso della copertura della veranda posta al piano 3 di proprietà **Parte_2** e per la parete laterale della veranda posta al piano 4 di proprietà **Per_4** si precisa quanto segue: - Per la passerella prevista nell'impianto ascensore , da realizzare in vetro,



soprastante la veranda di proprietà Parte_2 la cui copertura risulta interamente opaca e realizzata con lamiera grecate zincate . La scrivente ritiene che tale realizzazione , pur distante ml = 1,50 , dall'estradosso della copertura della veranda non arrechi alcun nocumento e/o limitazione di illuminazione al sottostante manufatto di proprietà degli Parte_2 . -

Per la distanza della passerella di sbarco dell'ascensore dalla veranda di proprietà Per_4 la scrivente precisa che , il lato della veranda prospiciente la passerella , risulta completamente oscurato ed esso ha una riquadrature a vetri fissi non apribili . Pertantoritiene che , anche se la passerella dell'impianto di sbarco ascensore è posta alla distanza pari a ml= 1,00 dal manufatto , essa non arreca alcun nocumento e/o limitazione al manufatto veranda di proprietà Per_4 . □ Da quanto sopra dettagliato risulta che l'installazione dell'impianto elevatore, così' come progettato, non comporta alcuna violazione delle distanze dai beni comuni da intendersi in questo caso come ballatoi/ verande, dal momento che esso si colloca sempre ad una distanza superiore ai ml= 3,00, parametro di riferimento nella normativa sulla distanze dagli articoli 873 e 907 del c.c., tranne che per i due casi sopra analizzati, per i quali la installazione dell'impianto ascensore, non arreca alcun nocumento e/o limitazione alle proprietà interessate..... Il punto in cui si va a collocare l'impronta del castelletto e della relativa fossa ascensore così come progettati, incontra in uno spigolo il pozzetto d'ispezione



presente nel cortile, così come si può chiaramente vedere dai rilievi fotografici, in cui con il nastro gommato, è stata rappresentato l'effettivo ingombro dell'impianto ascensore progettato dall'arch. Per_2 Verifiche e adeguamenti dell'attuale pozzetto di ispezione fognario, sempre nel rispetto della vigente normativa in merito, sono di certo compatibili con la realizzazione dell'impianto ascensore così come progettato..... Il taglio del muro che funge da parapetto non è altro che la trasformazione di un preesistente ampio vano finestra in vano balcone per lo sbarco al piano della passerella . La scrivente ritiene che trattandosi di un parapetto asservito ad una preesistente vano, la rimozione della parte sottostante la finestra , non ha alcuna incidenza statico - sismica sull'intero edificio..... In merito al transito e alla manovra di mezzi di soccorso la scrivente precisa che : viste le dimensioni del cortile interno e, visto il divieto di parcheggio imposto dal regolamento di condominio , il mezzo di soccorso , anche in presenza del castelletto ascensore , così come da progetto dell' arch. Per_2 riesce tranquillamente a fare tutte le manovre del caso “

Se si esaminano le risultanze della perizia , anche alla luce delle osservazioni e rilievi critici mossi dal CP_1 e dai terzi interventori, ritiene questo giudice che vada accertato il diritto di Parte_1 di installare l'ascensore sul cortile condominiale, in conformità al progetto presentato al Genio Civile dall'arch. Testimone_1 tenuto conto che la realizzazione di tale



impianto non rappresenta alcun pericolo per la struttura e la statica dell'edificio , non viene alterata la destinazione attuale degli immobili degli altri condomini, non viene precluso l'accesso e la manutenzione degli impianti comuni come il pozzetto di ispezione fognario, la normativa sulle distanze è in gran parte rispettata e laddove non è rispettata in toto, non limita il godimento delle verande, non limita né la luce né l'aria tanto più che , come evidenziato dal perito, la passerella prevista nell'impianto ascensore , da realizzare in vetro, è soprastante la veranda di proprietà *Parte_2* la cui copertura risulta interamente opaca e realizzata con lamiera grecate zincate mentre , in merito alla distanza della passerella di sbarco dell'ascensore dalla veranda di proprietà *Per_4* , il lato della veranda prospiciente la passerella risulta completamente oscurato ed esso ha una riquadrature a vetri fissi non apribili ; quanto poi all'utilizzo del cortile condominiale per la sosta e il parcheggio dei veicoli, l'impianto non impedirebbe il passaggio dei mezzi di soccorso mentre l'eliminazione di due posti auto non costituisce in alcun modo un esempio di inservibilità del cortile condominiale, quanto piuttosto una accettabile riduzione che comporterà al massimo una rotazione nell'uso del bene comune, del tutto compatibile con il soddisfacimento di un bisogno primario della famiglia *Pt_1* .



Si vuole dire, in altre parole, che occorre superare la concezione esclusivamente patrimonialistica della proprietà e del condominio perché la proprietà, pur garantita e protetta, è a propria volta permeata da principi solidaristici e temperata dalla necessità di eguale considerazione per altrui diritti e per la dignità e libertà della persona: cosicché nel conflitto fra un condomino che intenda utilizzare una parte comune per imprescindibili esigenze della propria vita, e la collettività dei partecipanti che, in assenza di specifiche persuasive ragioni in contrario, si opponga a tale uso, va tutelato preferibilmente il diritto del primo.

L'accessibilità agli edifici, in particolare i piani alti in presenza di persone disabili, anziane, in difficoltà, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale, persegue finalità di carattere pubblicistico e prevale in casi, come quello di specie, in cui il condominio e gli interventori antepongono il loro interesse a non subire neppure piccoli disagi, veramente minimi, al diritto dei residenti di eliminare le barriere architettoniche e poter condurre una vita più accettabile.

All'accoglimento della domanda segue la condanna del condominio e degli interventori, in solido tra loro, al pagamento delle spese di C.T.U. come liquidate e delle spese di lite attoree, liquidate in dispositivo in base al DM 55/2014, scagione fino ad € 260.000,00 valore medio, con attribuzione in favore dell'avv.to Concetta Aprea.



P.Q.M.

Il G.U. pronunciando nella causa promossa come in narrativa , così provvede:

Accerta il diritto di *Parte_1* di installare l'ascensore sul cortile condominiale, in conformità al progetto presentato al *Org_6* dall'arch. *Testimone_1*

Dichiara assorbite le altre domande.

Pone le spese di C.T.U. come liquidate a carico, in solido, del *CP_1* convenuto e dei terzi interventori.

Condanna il *CP_1* convenuto ed i terzi interventori, in solido, al pagamento delle spese attoree per € 14.103,00 per compenso ed € 800,00 per spese , oltre IVA e CPA se documentate e rimborso spese generali nella misura del 15% del compenso con attribuzione in favore dell'avv.to Concetta Aprea.

Napoli 23/2/2024

Il G.U.