



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Di Napoli
Quarta Sezione Civile**

Il Tribunale di Napoli - nella persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente -
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al numero 20271 del Ruolo Generale degli Affari Civili
Contenzioni dell'anno 2021, riservato in decisione all'udienza del 4.06.2024 e vertente

TRA

Parte_1 -nato a Napoli il 23.08.1942 – c.f.
CodiceFiscale_1 appresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. Antonio
Ilario- c.f. *CodiceFiscale_2* ed elettivamente domiciliato presso lo studio di
quest'ultimo sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 110/5

ATTORE

E

Controparte_1 in persona dell'amministratore p.t.,
rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. Vincenzo Metafora (c.f.
C.F._3) ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo
sito in Napoli alla via Giovanni Bausan n. 36

CONVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza del 04.06.2024 sostituita dal deposito di note scritte, la difesa di parte attrice ha così concluso:

“Il sottoscritto avv. Antonio Ilario, per parte attorea Parte_1, reiterando ogni più ampia impugnativa di quanto ex adverso chiesto, eccepito e dedotto, si riporta a tutte le difese formulate ed alla documentazione depositata, impugna le avverse conclusioni e conclude, nel merito insistendo per l'accoglimento della domanda attorea per i motivi esposti in atto di citazione introduttivo ed in memoria 183, VI co, cpc primo termine, nonché in via istruttoria per l'ammissione della prova testimoniale articolata, altresì chiedendo nell'ipotesi in cui la causa venga introitata in decisione la concessione dei termini ex art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica”.

La difesa di parte convenuta, invece, si è riportata a tutti i propri scritti difensivi e ha chiesto il rigetto della domanda per le ragioni ivi esposte.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 comma 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09, in vigore dal 4.07.2009.

Tanto premesso vanno esaminate prima le questioni preliminari e /o processuali e poi, solo se superate, sarà vagliato il merito della controversia.

La procedibilità della domanda

Va affermata la procedibilità della domanda ai sensi dell'art. 5 del D.leg.vo 28/2010, avendo parte istante depositato, in data 12.09.2022, il verbale negativo della mediazione del 10.05.2022.

La legittimazione ad agire dell'attore

Ai fini che occupano va ricordato che l'istante, nella prospettata qualità di condomino del fabbricato sito in Napoli alla Controparte_1 e per i motivi esposti nell'atto introduttivo, ha chiesto dichiararsi nulla e/o annullarsi la delibera dell'08.02.2022 in relazione a quanto deliberato in ordine al punto 1) della delibera stessa.

Ebbene compete, in primo luogo, a chi scrive la qualificazione delle domande proposte (azioni di nullità e/o azione di annullamento) sulla base dei vizi dedotti.

E' noto che, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. 4806 del 7.03.2005; Cass. S.U n. 9839 del 4/04/2021): *“ In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c “.*

Orbene, essendo stati prospettati dall'attore vizi inerenti: 1) il mancato rispetto del quorum costitutivo e di quello deliberativo dell'assemblea; 2) la mancata convocazione di una condolina all'assemblea di condominio; 3) la violazione del disposto di cui alla

legge n. 13 del 1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, sulla base dei principi sopra esposti, detti vizi, se accolti, potrebbero comportare, al più, l'annullamento dell'intera delibera assembleare impugnata.

Va, altresì, premesso che, rispetto ai dedotti motivi di annullamento, secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte (cfr. Cass. Sez. 2 n.5889 del 20.04.2001; Cass. Sez. 2 n.5611 del 26/02/2019): *“In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo”*.

Giova, altresì, premettere che, secondo l'orientamento più risalente tra i Supremi Giudici, l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del CP_1, postula, comunque, che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio. (Cfr. tra le altre Cass. sez. 2 n. 5084 del 29.04.1993; Cass. Sez. 2 n. 2999 del 10.02.2010; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 11214 del 10/05/2013; Cass. 2.05.2013 n. 10235; Cass. n. 6128 del 9.03.2017; Cass. 23.11.2016 n. 23903; Cass. 25.05.2016 n. 10865). La Suprema Corte ha, altresì, affermato che *“in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi*

formali di cui sono affette le deliberazioni.” (Cass. Civ. n. 17294 del 19/08/2020; n. 2999 del 10/02/2010). L'azione di annullamento di una delibera assembleare, quindi, può essere proposta al solo fine di determinarne la rimozione, pur quando il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia ex se alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore” (Cass. Civ. n. 15434 del 20/07/2020).

Più di recente i giudici di legittimità hanno affermato che: “ *In tema di condominio negli edifici, sussiste l'interesse del condomino a promuovere l'azione di annullamento di una delibera condominiale avente ad oggetto crediti del medesimo di valore minimo, in quanto dal principio che la giurisdizione è risorsa statuale limitata - potendo la legge limitare, espressamente o implicitamente, il ricorso ad essa onde garantire la durata ragionevole del processo ex artt. 111 Cost. e 6 CEDU – non può, tuttavia, derivare il potere del giudice di stabilire limitazioni all'accesso al giudizio di legittimità, posto che nel nostro ordinamento la giurisdizione si attua mediante il giusto processo ed è sempre ammesso il diritto di ricorrere per cassazione avverso le sentenze per violazione di legge; diritto il cui esercizio non dipende dal valore economico della controversia, soprattutto ove la predetta azione miri ad una verifica giudiziale della correttezza del "modus operandi" dell'amministratore nella generale iscrizione dei pagamenti in bilancio (cfr. Cass. ord. 9544 del 7.04.2023).*

Da ultimo la Suprema Corte ha chiarito che: “Non può certo sostenersi che la legittimazione ad agire per l'annullamento, attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, non sia subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale. Occorre, peraltro, distinguere, tra l'interesse ad agire mediante impugnazione della delibera e l'interesse tutelato del CP_1 attore, essendo il primo necessariamente strumentale al secondo. L'interesse del CP_1 ad impugnare la deliberazione, in particolare, è limitato all'interesse giuridicamente rilevante che egli abbia ad un diverso contenuto dell'assetto

organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda ex art. 1137 c.c. si limiti in negativo a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea. Parallelamente, l'interesse ad agire, sotto il profilo processuale, suppone che venga prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda (cfr.Cass. sez. 2 ord. 5129 del 27.02.2024).

Tanto premesso va sottolineato che, nel caso in esame, l'attore è usufruttuario dell'immobile sito nel condominio di Controparte_1 (mentre il figlio, [...] CP_2 , è titolare della nuda proprietà; cfr. visura catastale depositata in atti).

Orbene, il *decisum* di cui al capo 1 all'o.d.g. della delibera impugnata ha ad oggetto la rimozione di una passerella, installata dal condominio nell'anno 2017 in esecuzione della delibera del 24.02.2017 adottata - in ossequio alla normativa relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche (l. 13 del 1989)- per permettere alla defunta moglie dell'odierno istante (la quale era costretta ad utilizzare una sedia a rotelle) di accedere al proprio appartamento.

È noto che la l. 13 del 1989, nonché l'art. 1120 c.c., qualificano le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche come "innovazioni", prescrivendo la necessità del raggiungimento della maggioranza ex art. 1136, co. 2, per la valida assunzione delle delibere aventi ad oggetto le opere in questione.

L'art. 67 disp. att., co. 6, c.c. dispone che: "*L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*". Ciò comporta che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza, "*nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di*

ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario” (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 10611 del 05/11/1990).

Resta, dunque, da stabilire se in relazione all’oggetto di cui al punto 1 all’o.d.g. (rimozione della passerella di collegamento tra i pianerottoli del terzo piano della scala A) l’attore avesse o meno il diritto di voto con il conseguente diritto ad impugnare la delibera rispetto alla quale ha espresso, per sé e per altri da lui rappresentati, il voto contrario.

In altri termini deve valutarsi se la delibera impugnata abbia o meno ad oggetto un’innovazione o un intervento da inquadrarsi nell’ambito della manutenzione straordinaria o, invece, prevede opere rientranti nella manutenzione ordinaria o incidenti solo sul semplice godimento di cose o servizi comuni.

Ed invero non ignora la scrivente che la norma da ultimo citata, al comma 7, prevede il diritto di voto dell’usufruttuario in sostituzione del nudo proprietario, qualora però l’usufruttuario si voglia avvalere del diritto ex art. 1006 c.c. o si tratti di lavori o opere ai sensi degli artt. 985 e 986 c.c. Tuttavia, nel caso di specie non risulta che si sia in presenza dell’ipotesi disciplinata dall’art. 1006 c.c. (che, com’è noto, disciplina in caso in cui il nudo proprietario si rifiuti di effettuare le riparazioni e alle stesse provveda l’usufruttuario) né delle ipotesi ex artt. 985 e 986 c.c. (che si occupano specificamente di miglioramenti e addizioni relativi alla *res* oggetto di usufrutto).

Dunque, per riconoscere la legittimazione ad agire dell’attore, posto che l’intervento deliberato (rimozione della pedana) non rientra *de plano* nell’ambito della previsione di cui all’art. 2 della legge 13/1989 in quanto non finalizzato a rimuovere barriere architettoniche, è necessario soffermarsi sui concetti di innovazione e di manutenzione straordinaria.

In ordine al primo concetto va ricordato che secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (cfr., Cass. n. 15460 del 2002; Cass. n. 12654 del 2006; Cass. n. 18052 del 2012 e Cass. n. 16902/2023) in tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono

intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "*opus novum*"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti.

In altre parole, nell'ambito della materia del condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

Quanto al secondo concetto, va sottolineato che, ai sensi dell'art. 3, comma 1 del T.U. Edilizia, per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad

oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Ebbene, a giudizio della scrivente, l'intervento deliberato non si inquadra né nell'ambito delle innovazioni, perché la rimozione della pedana non determina alcuna modifica della destinazione delle parti comuni (le scale) rendendo, anzi, più comodo l'utilizzo delle stesse attraverso l'ampliamento del passaggio, né nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria perché, oltre a non incidere sulle parti strutturali del fabbricato e sulla volumetria dello stesso, non ha determinato alcuna modifica dei prospetti dell'edificio e delle superfici delle singole unità immobiliari.

Ne consegue che l'intervento deliberato risulta diretto ad incidere sul godimento dei beni comuni (scale ed ascensore).

Dunque, deve, dunque, ritenersi Parte_1 legittimato a promuovere l'azione di annullamento di quanto deliberato con riferimento al punto 1 all'o.d.g. della delibera dell'08.02.2022.

Superate le questioni preliminari, vanno esaminati i vizi dedotti dall'istante secondo l'ordine logico-giuridico.

1. Mancato raggiungimento del *quorum* costitutivo e di quello deliberativo.

Parte attrice ha dedotto l'illegittimità della delibera per il mancato raggiungimento delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. sia per la validità della costituzione dell'assemblea che per la validità della deliberazione in esame.

Più nel dettaglio, il Pt_1, in relazione al primo aspetto, ha dedotto l'invalidità della delibera per l'erronea indicazione di 5 anziché di 6 condomini ed, in relazione al secondo punto, ha affermato che la delibera è stata assunta con il voto favorevole di tre condomini (Persona_1, Persona_2 e Persona_3) e con il voto contrario di 3 condomini (l'attore, Parte_1, e i suoi deleganti sigg. CP_3 [...] e sig. CP_4), violando così il principio della doppia maggioranza di cui al secondo comma della norma citata.

Parte convenuta, invece, ha asserito che la delibera è stata correttamente assunta, in quanto, in primo luogo, l'attore non ha espresso voto contrario anche per il sig. CP_4 (come si evince dal verbale di assemblea) e, in secondo luogo, il sig. CP_4 non aveva il diritto di votare, in quanto si trattava di delibera concernente la sola scala A (mentre il sig. CP_4 è condomino della scala B).

Il motivo è infondato e va, pertanto, rigettato.

Quanto all'erronea indicazione del numero dei condomini presenti va sottolineato che si tratta di un mero errore materiale dal momento che i singoli nominativi dei sei condomini presenti di persona o per delega risultano compiutamente indicati al pari dei millesimi sia individuali che complessivi.

Ebbene, essendosi l'assemblea riunita in seconda convocazione (cfr. verbale in atti) ed essendo il numero complessivo dei condomini pari a 12 (cfr. verbale di assemblea del 24.02.2017) e l'ammontare dei millesimi pari a 673,99, è agevole rilevare la regolare costituzione dell'assemblea in ragione dell'intervento di un numero di condomini superiore ad un terzo dei partecipanti al CP_1 e rappresentanti ben oltre un terzo del valore dell'edificio.

Quanto al rispetto del *quorum* deliberativo di cui all'art. 1126 cc deve ritenersi nel caso di specie il c.d. condominio parziale e la giurisprudenza afferma: *“La fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla*

titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare” (Cass. Sez. 2 -, Ordinanza n. 791 del 16/01/2020).

Di conseguenza, il sig. **CP_4** non era legittimato a votare per il punto 1 all’o.d.g., concernente la sola scala A (e, del resto, lo stesso non ha votato), il che implica che la delibera in esame è stata approvata, in seconda convocazione, con 3 voti favorevoli e contro solo i 2 contrari (in quanto, i sigg. **Parte_2** e **Parte_3** sono rispettivamente nudo proprietario e usufruttuaria del medesimo immobile), con il pieno rispetto, dunque, del principio della doppia maggioranza.

2. Rimozione della passerella in violazione della normativa relativa all’eliminazione delle barriere architettoniche

Parte attrice ha dedotto l’invalidità del deliberato di cui al punto 1 all’o.d.g. in quanto la rimozione della passerella di accesso dal suo immobile- sito al terzo piano nella scala A del Condominio - al piano dell’ascensore sarebbe in contrasto con la normativa relativa all’eliminazione delle barriere architettoniche (l. n. 13 del 1989). Nello specifico parte attrice, richiamandosi ad un’interpretazione giurisprudenziale costituzionalmente orientata, ha sostenuto che la normativa in oggetto vada letta nel senso che le barriere architettoniche devono essere eliminate anche per la presenza di persone che, pur non essendo disabili, siano comunque affette da disagi fisici e difficoltà motorie seppure non accertate o certificate, in ragione dell’età avanzata e/o dello stato di gravidanza e, dunque, a prescindere dalla presenza o meno nell’edificio di persone disabili.

Di contro il **CP_1** convenuto ha dedotto che, diversamente da quanto era stato deciso in riferimento all’impianto ascensore, l’installazione della passerella non era stata prevista al fine di abbattere le barriere architettoniche bensì era stata deliberata *ad personam*, in quanto i condomini avevano deciso, in considerazione della condizione di portatrice di handicap (certificato con verbale della Commissione Medica per l’Accertamento dell’Handicap ex lege 104/92) di consentire, in attuazione di un

doveroso spirito di solidarietà condominiale, a *Testimone_1* (moglie dell'attore), costretta su di una sedia a rotelle, di servirsi della pedana per i suoi movimenti.

Tale delibera- sempre ad avviso del Condominio- avrebbe, dunque, attuato una concessione temporanea connessa al perdurare delle esigenze della beneficiaria della misura *ad personam* per di più in deroga alle norme che fanno salvo il decoro architettonico dell'edificio nella misura in cui, all'epoca della posa in opera della pedana, vigeva la precedente formulazione del combinato disposto degli articoli 2 comma I e 8 L. 13/89 che vietavano innovazioni apportate alle parti comuni ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche lesive del decoro e della linea architettonica del fabbricato. In aggiunta, il *CP_1* ha sostenuto la necessità di rimuovere la pedana in quanto lesiva del decoro e della linea architettonica del fabbricato, trattandosi di un fabbricato risalente all'800.

Peraltro, il *CP_1* ha sottolineato di aver conservato la passerella, in modo da poterla reinstallare all'occorrenza.

Il motivo è infondato e va, pertanto, rigettato.

Ed invero, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la Suprema Corte si è ripetutamente pronunciata- specificamente in materia di ascensori (cfr. tra le altre Cass. 18334/2012; Cass. 7938/2012) affermando, tra l'altro, che, come evidenziato dalla Corte costituzionale nella sentenza n.167/1999, la legislazione relativa ai portatori di handicap, (ed in particolare la legge 9 gennaio 1989 n.13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e la legge 5 febbraio 1992, n.104, "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 (Corte cost. n.167/1999). Nella valutazione del legislatore, quale si desume dall'art. 1 cit. legge n.13/1989, 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 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. E' 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 all'art. 2 legge n.13/1989.

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.(Cass.14096/2012;14809/2014). Ha, altresì, statuito che le disposizioni citate devono ritenersi vigenti indipendentemente dall'effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili (in tal senso vedi, Corte cost. sent. n.167/1999). Il concetto di disabilità va, inoltre, interpretato in senso ampio, anche

alla luce della nuova dimensione che ha assunto il diritto alla salute, non più intesa come semplice assenza di malattia, ma come stato di completo benessere fisico e psichico (*ex multis* Cass. 21748/2007), sì da doversi ritenere che la normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 1.13/1989 debba ritenersi applicabile anche alle persone che, in condizione dell'età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie. Orbene, dalla documentazione fotografica prodotta da parte attrice unitamente all'atto di citazione (cfr. foto 9.1-9.2-9.3-9.4-9.5) risulta evidente che la passerella, per la sua ubicazione, è stata destinata esclusivamente ad agevolare l'accesso all'ascensore della moglie dell'attore il quale, tra l'altro, non ha provato di avere disagi fisici e/o difficoltà motorie legate all'età tali da giustificare il mantenimento di detta passerella.

Ne consegue che la rimozione della stessa, una volta venute meno le esigenze di eliminazione delle barriere architettoniche a base della sua installazione, ben può rientrare nelle scelte discrezionali dell'assemblea sovrana.

Per tutte le ragioni esposte s'impone il rigetto della domanda principale con conseguente assorbimento delle ulteriori istanze dipendenti dalla stessa.

La regolamentazione delle spese processuali

Le spese seguono la soccombenza ed, in assenza di nota di parte, si liquidano d'ufficio- in favore di parte convenuta come da dispositivo sulla base dei criteri di cui al D.M. 55/2014 nel testo modificato dal D.M. 147/2022 (entrato in vigore il 23.10.2022 ovvero prima del completamento dell'attività difensiva dei legali)- scaglione di riferimento compreso per la cause di valore indeterminabile basso (compreso tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00) ed in relazione ai valori medi-relativi alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale- con la decurtazione del 50% per l'assenza di complesse questioni giuridiche.

P.Q.M.

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

rigetta le domande di *Parte_1* ;

condanna *Parte_1* alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore del *CP_1* sito in Napoli alla *Controparte_1* in persona dell'amministratore p.t.; spese liquidate in euro 3.809,00 (tremilaottocentonove/00) oltre al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Napoli il 27.09.2024

IL GIUDICE UNICO

Dott.ssa Roberta Di Clemente