

REPUBBLICA ITALIANA

In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale Civile di Tivoli

In composizione monocratica in persona del giudice designato G.O.T. dott. Fabrizio Pagniello a seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 1 dicembre 2021 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa di primo grado iscritta al n. 885 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2019

TRA

Parte_1, *Parte_2*, *Parte_3*, tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Giuseppe Baisi, giusta delega in atti – ATTORI

E

Condominio Via della Libertà n. 28 in Castel Madama, in persona dell'amm.re p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. Alessia Tartaro – CONVENUTO

OGGETTO : IMPUGNAZIONE DELIBERA CONDOMINIALE

CONCLUSIONI : Vedi verbale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, *Parte_1*, *Parte_2* e *Parte_3* convenivano in giudizio Condominio Via della Libertà n. 28 in Castel Madama dinanzi l'intestato Tribunale per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria richiesta, previa sospensione anche *inaudita altera parte* della delibera assembleare, accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della deliberazione assembleare impugnata e, per l'effetto, condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio. A sostegno della domanda, premesso di essere proprietari di alcuni beni immobili facenti parte del condominio suindicato, deducevano che in data 11.12.2018, in seconda convocazione, si era tenuta l'assemblea condominiale, per discutere tra le altre cose, del seguente punto all'ordine del giorno: *discussione e delibera relativa*

all'installazione, nello stabile, di un ascensore esterno per l'abbattimento delle barriere architettoniche per la presenza di disabili residenti nello stabile.

Aggiungevano che tale delibera, approvata con il voto favorevole dei condomini, rappresentanti i 519,14 millesimi doveva però ritenersi nulla e annullabile per diversi ordini di motivi.

In primo luogo, per mancanza del *quorum* deliberativo previsto.

Rientrando l'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia sprovvisto tra le innovazioni di cui all'articolo 1120 del codice civile che prevede la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 c.c.) tale quorum non era stato raggiunto, non potendosi utilmente predicare l'applicabilità dell'art. 78 del d.p.r. n. 380/2001 relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche, a mente del quale è sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136, ovverosia la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, posto che l'intervento approvato non comportava affatto l'abbattimento delle barriere architettoniche, al più ne avrebbe solo ridotto l'impatto dovendo comunque essere effettuata la discesa/salita di ben 24 scalini.

In secondo luogo, per difetto di istruttoria e adeguata verifica sulla stabilità del palazzo non risultando redatto alcun progetto architettonico comprensivo di rilievi e/o relazioni tecnico illustrative dello stato dei luoghi *ante e post operam*.

Da ultimo per mancato bilanciamento del diritto del disabile all'accesso al proprio appartamento e del privato al godimento della proprietà avendo la Cassazione confermato l'illegittimità di una delibera che autorizza l'installazione di un ascensore compromettendo i diritti di un condomino.

Tanto premesso, insisteva per l'accoglimento delle suindicate conclusioni.

Ritualmente incardinatosi il contraddittorio, si costituiva il convenuto per resistere alla domanda, deducendone l'infondatezza in fatto ed in diritto.

All'udienza tenutasi in data 01.12.2021, previo espletamento di CTU, la causa è stata trattenuta in decisione, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata.

Giova evidenziare che l'art. 2 co. 1 della Legge n. 13/89 stabilisce che 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 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'art. 1120 c.c.. 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'art. 1120 c.c.

La giurisprudenza interessatasi del tema, ha più volte sottolineato che la normativa sulle barriere architettoniche non va applicata solo quando nell'edificio condominiale vi è la presenza di soggetti disabili (cfr. sul punto Tribunale di Firenze 10.11.2004, n. 4385 dove si legge: *“L'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 2 della L. 9.1.1989, n. 13 impone di ritenere che il diritto del singolo condomino di installare servoscala o strutture mobili ... prescinda dalla sua qualità di portatore di handicap ...”*): tale normativa, infatti, persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutti gli edifici da parte di coloro che devono recarsi in essi oltre ad agevolare quelli che vi abitano.

In tal senso: *“ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex legge n. 13 del 1989 non è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitano, posto che la “ratio” degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la “visibilità” degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà”* (cfr. Trib. Milano 26/04/1993 e ancora nello stesso senso Trib. Milano 19/09/1991 e Trib. Milano

14/11/1991), essendo stato precisato, sotto altro aspetto, che *”il disposto dell’art. 2 della legge 13/1989 si applica non soltanto a coloro che sono affetti da minorazioni congenite o acquisite, ma anche alle persone che hanno più di sessantacinque anni e che hanno difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie delle loro età. Quindi anche una persona affetta da patologie che impediscono un’agevole deambulazione, documentata da un certificato medico, può essere considerata un soggetto con ridotta o impedita capacità motoria e, quindi, legittimata a richiedere gli interventi diretti a eliminare le barriere architettoniche”* (Trib. Napoli, 14 marzo 1994).

La *ratio* della normativa, dunque, risiede nel consentire la “visitabilità” degli edifici da parte di coloro che, sebbene menomati da qualsivoglia patologia fisica, abbiano un qualsiasi motivo per voler utilizzare l’edificio poiché gli anziani o i disabili – anche se non proprietari o conduttori di immobile - ben possono volere andare ivi a trovare familiari o conoscenti.

E’ stato poi ritenuto in dottrina come, indipendentemente dalle argomentazioni giuridiche esposte dalle parti in giudizio, debbano essere valutati i contrapposti interessi anche alla luce dei principi costituzionali, non solo di tutela della salute (art. 32 della Cost.), ma soprattutto degli artt. 2 e 3 della Costituzione nello spirito della “funzione sociale” che la proprietà privata dovrebbe rivestire nell’ordinamento (art. 42, comma 2, Cost.).

La proprietà privata, nell’ottica ispiratrice della Costituzione, deve comunque essere permeata da principi solidaristici e temperata dalla necessità di considerazioni sulla libertà e sulla della dignità persona.

Rapportando le succitate nozioni al caso di specie, si osserva che l’intervento in discorso concerne la realizzabilità di un ascensore esterno a servizio di un edificio di 6 piani, ove abitano, all’ultimo piano, due anziani coniugi affetti da invalidità al 100% riconosciuta dall’ (v. all. 3 e 4 fascicolo di parte convenuta).

La realizzazione dell’edificio, se anche non atto ad eliminare totalmente la barriera – causa la presenza di 24 gradini da superare (i primi 14 per giungere all’ascensore ed i restanti 10 per raggiungere la porta di casa) - comunque

agevolerebbe di molto l'accesso all'abitazione rispetto ad una situazione in cui gli stessi si trovano nella condizione di dover affrontare la salita di 6 rampe di scale.

Del resto, come ricordato dai Giudici delle Leggi, è necessario valutare i contrapposti interessi, le finalità sociali della proprietà privata e la tutela del diritto alla salute e della dignità della persona da intendersi anche come libertà di movimento e di circolazione.

In tale ottica, si ritiene, pertanto, che non sussista la censurata illegittimità della delibera per violazione dell'art. 1120 c.c.

Del resto, il CTU non è stato in grado di evidenziare criticità insormontabili sotto il profilo statico e alla sicurezza del fabbricato, unici criteri in grado di giustificare il divieto all'approvazione dell'innovazione.

Quanto poi alla riferita assenza di un progetto con le relative specifiche strutturali ed architettoniche, si ritiene che tali adempimenti siano comunque compresi nell'offerta presentata dalla Ditta installatrice, laddove si fa esplicito riferimento alla successiva *pratica al genio civile, alle prove geologiche e relazione, al collaudo finale redatto da un tecnico abilitato* (cfr. offerta allegata alla delibera) fermo restando che il consenso alla realizzazione dell'impianto, non equivale a: autorizzazione alla sottoscrizione del relativo contratto, alla nomina del Direttore dei Lavori, alla presentazione della relativa istanza presso gli enti competenti, adempimenti tutti che presuppongono lo svolgimento di attività e verifiche successive.

Con riferimento, infine, alla dedotta compromissione dei diritti del condomini, si ritiene che anche il bilanciamento del diritto del disabile con il godimento della proprietà da parte del privato, propenda maggiormente a favore del primo, posto che, come riferito dal consulente, l'intervento verrebbe realizzato sulla facciata secondaria e l'edificio non è di pregio (cfr. perizia); esso necessita della demolizione di un piccolo sbalzo (balconcino condominiale) attualmente destinato all'allocazione delle antenne televisive, la cui regolarità urbanistica appare incerta (cfr. pag. 16 perizia); l'eventuale servitù in corrispondenza dello

spazio attualmente libero antistante l'ingresso privato del Sig. Parte_1
potrà essere valutata, per consistenza e portata, solo dopo la redazione del
progetto definitivo (cfr. perizia pag. 14).

Alla luce di quanto precede, la domanda non merita accoglimento e deve essere
rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Tivoli, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe,
ogni altra eccezione o deduzione disattesa, così provvede:

- 1) Respinge l'opposizione;
- 2) Condanna gli attori al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro
2.500,00 per onorari, oltre iva, cpa e rimborso generale;
- 3) Pone definitivamente a carico degli attori le spese di CTU.

Tivoli, 03/01/2024

Il Giudice O.P.