



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Torre Annunziata, I sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Anna Coletti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 6510/2021 r.g.a.c. avente ad oggetto diritti reali, vertente

**TRA**

*Parte\_1* (c.f. *P.IVA\_1*), sito in Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore p.t. dott. *Controparte\_1*, rappresentato e difeso giusta procura in atti dall'avv. Vincenzo Apuzzo ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore sito in Castellammare di Stabia al Corso Garibaldi n. 108

**ATTORE**

**E**

*Controparte\_2*, nato in data 28.03.1971 a Castellammare di Stabia, (c.f. *C.F.\_1*) rappresentato e difeso giusta procura in atti dall'avv. Marco Cerrato ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore sito in Castellammare di Stabia alla Via G. D'Annunzio n. 19

**CONVENUTO**

**E**

*CP\_3*, nato in data 09.07.1940 a Castellammare di Stabia, (c.f. *C.F.\_2*), rappresentato e difeso giusta procura in atti dall'avv. Giovanni D'Auria ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore sito in Castellammare di Stabia alla Via Nocera n. 136

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Come da note depositate ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 20.03.2024.

**RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, il *Parte\_2* in Castellammare di Stabia conveniva in giudizio *Controparte\_2* e *CP\_3* per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare, previa incidentale declaratoria di nullità della delibera del

*15.02.1999, l'illegittimità dell'impianto ascensore per i motivi in premessa ed in ogni caso perché non autorizzato dai condomini oltre che installato e mantenuto in assenza dei necessari requisiti tecnico-amministrativi e delle norme in materia di sicurezza; accertata la natura comune dello spazio occupato dal medesimo impianto, ordinare al sig. **Controparte\_2** e al sig. **CP\_3**, ciascuno per quanto di ragione, l'immediata rimozione dell'impianto ascensore; condannare altresì i convenuti in solido tra loro ovvero ciascuno per quanto di ragione, al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non cagionati alla compagine condominiale in ragione della illegittima occupazione dello spazio comune da quantificarsi in corso di causa od anche in via equitativa; condannare parte convenuta al pagamento delle spese e competenze professionali".*

In particolare, l'istante allegava che nella scala A del fabbricato condominiale, nell'anno 2000, era stato installato un impianto di ascensore ad esclusivo servizio dell'immobile posto al terzo piano di proprietà di **Parte\_3** per esigenze di salute della stessa, prevedendo al contempo di eliminare l'impianto entro la data del 31.12.2017; che a seguito di delibera del 24.04.2019, non essendo stato rimosso l'impianto, i convenuti venivano diffidati affinché provvedessero a rimuovere l'ascensore, che tra l'altro non era stato oggetto di collaudo né di ordinaria manutenzione; che detto impianto, oltre ad arrecare un pregiudizio all'incolumità dei condomini, determinava una limitazione dei diritti di comproprietà in ragione dell'illegittimo impedimento per l'intera compagine condominiale di usufruire in pari misura dell'impianto e dello spazio dallo stesso occupato, determinando altresì una consistente riduzione di aria, luce e veduta; che **Parte\_3** proprietaria dell'immobile a servizio del quale l'impianto era stato installato, era deceduta in data 29.12.2011; che l'immobile era stato donato al nipote **Controparte\_2**, il quale a sua volta lo aveva trasferito al padre **CP\_3** con atto di donazione.

Dunque, chiedeva di accertare in via incidentale la nullità della delibera nella parte in cui autorizzava l'installazione dell'impianto pur in assenza del quorum deliberativo previsto dalla legge; nonché per l'illegittimità dell'impianto sia sotto il profilo della pubblica incolumità sia sotto il profilo del pari uso degli spazi comuni da parte dei condomini sia per l'inosservanza delle disposizioni in materia di edilizia e urbanistica.

Si costituiva in giudizio **Controparte\_2**, eccependo la carenza di legittimazione passiva non rivestendo più la qualità di condomino avendo trasferito al padre **CP\_3**, in data 16.03.2021, con atto di donazione con rep. n. 5379 – raccolta 2887, la consistenza abitativa ubicata al piano terzo, scala A, identificata con l'interno n. 6, servita in maniera esclusiva dall'ascensore in contestazione, e di aver debitamente comunicato detto trasferimento all'amministratore di condominio. Eccepiva, poi, l'improcedibilità della domanda di accertamento della nullità della delibera in quanto non preceduta da rituale esperimento del tentativo di mediazione nonché della domanda risarcitoria in quanto non

preceduta dal tentativo di negoziazione assistita. Eccepiva, ancora la carenza di legittimazione attiva del *Parte\_1* in ordine all'impugnazione della delibera e, infine, nel merito, chiedeva il rigetto della domanda ritenendo non ravvisabile, nella specie, alcuna violazione dell'art. 1102 c.c..

Si costituiva, altresì, *CP\_3*, il quale spiegava le medesime eccezioni di improcedibilità avanzate dal convenuto *Controparte\_2*; nel merito, deduceva che il deliberato che aveva approvato l'installazione dell'impianto era valido e che alcuna legittimazione ricorreva in capo al *Parte\_1* nel proporre l'impugnazione e che, in ogni caso, risultavano rispettate le maggioranze richieste dalla legge; deduceva, ancora, di essere un soggetto invalido, come certificato dalla documentazione INPS allegata, e di avere interesse a trasferirsi nell'appartamento ubicato nel fabbricato condominiale a seguito della scadenza del contratto di locazione; che le delibere del 10.06.2017 e del 24.04.2019, invocate dal condominio a supporto della tesi della volontà dei condomini di rimuovere l'impianto di ascensore, erano state annullate, la prima, a seguito di impugnativa ex art. 1137 c.c. con la sentenza n. 2323/21 del Tribunale di Torre Annunziata e, la seconda, in "autotutela" a seguito di formalizzazione di istanza di mediazione obbligatoria; infine, escludeva qualsivoglia violazione dell'art. 1102 c.c..

Dunque, concludeva per il rigetto della domanda con vittoria di spese e competenze di lite.

Assegnati i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c. ed espletata c.t.u., la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e assunta in decisione con ordinanza del 21.03.2024 depositata ex art. 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 20.03.2024, assegnando alle parti i termini ex art. 190 c.p.c..

In via preliminare, vanno disattese le eccezioni di improcedibilità della domanda per omesso esperimento della procedura di negoziazione assistita in ordine alla domanda di risarcimento del danno e per la non corrispondenza tra il contenuto della domanda di mediazione e quello del presente giudizio. A tal fine, è sufficiente richiamare quanto già rilevato nel verbale di udienza cartolare del 16.03.2022, ovvero che come si evince dalla domanda in atti, risulta indicata tra i motivi della controversia anche l'accertamento incidentale della nullità della delibera condominiale, e che trattandosi di materia per la quale è prevista la mediazione obbligatoria come condizione di procedibilità della domanda, alla luce del combinato disposto degli artt. 3 co. 1 l. 162/2014 e art. 5 co. 1 bis d.lgs. 28/2010, *ratione temporis* applicabile, l'esperimento della stessa assume carattere assorbente rispetto alla negoziazione assistita.

In ordine, poi, al profilo della legittimazione attiva, deve evidenziarsi che - seppur in via incidentale il *Parte\_1* abbia richiesto di valutare la nullità della delibera con cui è stata autorizzata l'installazione dell'impianto di ascensore - l'oggetto della lite è da rinvenirsi essenzialmente nell'abuso della cosa comune da parte di uno dei condomini, per cui deve riconoscersi

all'amministratore il potere di agire in giudizio, rientrando l'azione tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio ex art. 1130, n. 4, c.c..

Difetta, invece, la legittimazione passiva del convenuto **Controparte\_2**, dal momento che la qualità di condomino è rivestita da **Persona\_1**, a cui il bene è stato trasferito con atto di donazione nell'anno 2021. Contrariamente a quanto sostenuto dalla parte attrice, la circostanza che la mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale nonché impedisce, per una sola volta, la decadenza, non può avere come conseguenza l'applicazione dell'art. 111 c.p.c.. Detta norma attiene alla diversa ipotesi di trasferimento della *res litigiosa* nel corso del processo e dà luogo ad un fenomeno di sostituzione processuale, al fine di dare continuità al processo nel caso in cui uno dei contendenti dismetta il diritto controverso e consentire così di pervenire ugualmente ad una pronuncia sul merito. Ne consegue che non rivestendo **Controparte\_2** la qualità di condomino al momento dell'instaurazione del giudizio, ne va dichiarato il difetto di legittimazione passiva. Ciò vale anche rispetto alla richiesta di risarcimento danni, in quanto la domanda è ancorata all'uso della cosa comune da parte del condomino - qualità nella specie rivestita dal convenuto **CP\_3** - e, dunque, al pregiudizio arrecato all'utilizzo della cosa comune da parte degli altri partecipanti alla compagine condominiale.

Passando ad analizzare il merito della domanda, essa è infondata e va rigettata.

Occorre premettere che, come si evince dall'atto di citazione e dalla documentazione allegata (in particolare dal certificato di collaudo finale del 6 ottobre 2006 depositato dal convenuto **CP\_3** all'atto della costituzione in giudizio), si tratta di impianto di ascensore installato ai sensi della legge n. 13 del 1989 per il superamento delle barriere architettoniche.

A tal proposito, la Corte di Cassazione ha precisato 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, 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 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"* (cfr. Cassazione civile sez. VI, 09/03/2017, n.6129). Dunque, è evidente che alcuna questione si sarebbe mai potuta porre nella fattispecie in esame in ordine al quorum necessario, dal momento che la delibera è stata approvata con il voto favorevole di tutti i condomini intervenuti all'assemblea pari a 573,50 millesimi, tra l'altro con oneri economici interamente a carico della ex condomina Parte\_3 come si evince dalla lettura del verbale di assemblea del 15.05.1999.

Tanto premesso, ciò che occorre verificare è se, da un lato, ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., l'installazione dell'ascensore rechi pregiudizio alla stabilità o la sicurezza del fabbricato e, dall'altro, se ciò determini una compressione dei diritti degli altri condomini di fare parimenti uso delle cose comuni ai sensi dell'art. 1102 c.c.. Nel compiere tale verifica, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999).

A tale riguardo, dunque, non assume alcun rilievo la circostanza allegata dall'attore ovvero che, essendo intervenuto il decesso della originaria beneficiaria dell'impianto, esso non avrebbe più motivo di sussistere essendo venute meno le esigenze per le quali era stata prevista l'istallazione. Infatti, totalmente irrilevante, ai fini dell'applicabilità della L. n. 13 del 1989, è la presenza di invalidi nell'edificio, in quanto le disposizioni della legge in questione sono volte a consentire ai disabili di accedere senza difficoltà in tutti gli edifici, e non solo nella propria abitazione.

Giova riportare quanto affermato nella sentenza del 25/10/2012, n.18334 dalla Corte di legittimità: *"in proposito, la Corte costituzionale, nella sentenza n. 167 del 1999 - con la quale fu dichiarata la illegittimità costituzionale dell'art. 1052 c.c., comma 2, nella parte in cui non prevedeva che il passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso potesse essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconoscesse la rispondenza della relativa domanda alle esigenze di accessibilità degli edifici destinati ad uso abitativo - , osservò che la legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche aveva configurato la possibilità di agevole accesso agli immobili anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come requisito oggettivo quanto essenziale degli edifici privati di nuova costruzione a prescindere dalla concreta appartenenza degli stessi a soggetti portatori di handicap. E, nel solco di tale orientamento, più di recente questa Corte, con la sent. n. 14786 del 2009, ha chiarito che la L. n. 13 del 1989, art. 2, comma 1, prevede un abbassamento del quorum*

*richiesto per l'innovazione, indipendentemente dalla presenza di disabili, in relazione ai quali è invece dettata la disposizione del comma 2, che consente loro, in caso di rifiuto del condominio di assumere le deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni atte ad eliminare negli edifici privati le barriere architettoniche, di installare a proprie spese servo scala o strutture mobili e modificare l'ampiezza delle porte d'accesso al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages". Ancora, si veda Cassazione civile sez. II - 26/02/2016, n. 3858 secondo cui "La finalità pubblicistica sottesa alla normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, espressione a sua volta del principio di solidarietà, che consente di ritenere irrilevante, ai fini della installazione di dispositivi inamovibili di accesso negli edifici, l'esistenza di condomini disabili (Cass., sez. 2<sup>a</sup>, sentenza n. 18334 del 2012, in materia di ascensore), impedisce di configurare il diritto al mantenimento e all'uso dei dispositivi cosiddetti provvisori, ove già installati, come diritto personale ed intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso. [...] Tuttavia, se la genesi dell'innovazione in autotutela è strettamente legata alla persona affetta da minorazione, non altrettanto è a dirsi dell'uso del dispositivo, che può servire contemporaneamente altri soggetti che vivono nel medesimo condominio, dovendosi in ogni caso ritenere che la funzione antibarriera - realizzata con il contributo pubblico - non venga meno con la persona nel cui interesse il dispositivo è stato installato".*

Pertanto, tali considerazioni assorbono ogni ulteriore indagine circa il trasferimento del convenuto **CP\_3** - invalido civile affetto da handicap con deficit nella deambulazione come da documentazione in atti - presso l'immobile sito nello stabile condominiale, a seguito della scadenza del contratto di locazione attualmente in essere.

Tanto premesso, sulla scorta dell'istruttoria espletata deve escludersi tanto un superamento dei limiti di cui all'art. 1120 c.c. quanto una violazione del pari uso ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Si osserva che il c.t.u. ha così descritto l'impianto per cui è causa: *"L'impianto ascensore di tipo oleodinamico è formato da una struttura verticale di contenimento composta da tubi in acciaio fissati in più punti sulla struttura della rampa scale, nella parte bassa sulla suoletta in calcestruzzo mentre nella parte alta è fissata, formando corpo unico nel solaio di copertura. Tale struttura è a protezione della cabina ed è composta oltre che da parte metallica anche da parti in vetro che permettono il passaggio, anche se filtrato, della luce. Come presente in Atti l'impianto è stato regolarmente omologato e certificato con rilascio da parte del Comune di Castellammare di Stabia del n. di matricola (Matricola assegnata n.91/2006) in data 13 ottobre 2006 prot. N. 65462. In Atti non sono presenti contratti di manutenzione e/o certificati di verifica biennali a cui l'impianto, per legge, deve essere sottoposto".* Dunque, in ordine alla questione della stabilità e sicurezza del fabbricato, l'ausiliario - pur dando atto di non aver rinvenuto ulteriore documentazione negli archivi del Comune

di Castellammare di Stabia e del Genio Civile della Regione Campania rispetto a quella in atti, rilevante ai fini delle verifiche della stabilità statica del fabbricato - ha ribadito nelle note a chiarimenti che l'impianto occupa una porzione interna dell'immobile che non modifica la conformazione strutturale del fabbricato. Il c.t.u. ha aggiunto che la tipologia di impianto impatta in maniera ridotta sulla statica del fabbricato *“visto che ci sono solo alcuni punti di appoggio che si collegano alla rampa scale che già in parte erano esistenti visto la presenza di un passamano lungo tutta la salita della rampa scala di accesso ai piani”*; la parte più considerevole della struttura dell'impianto ascensore *“che avvolge la cabina in metallo e vetro si scarica sulla soletta in calcestruzzo al piano terra e sul solaio di copertura impattando solo in quota parte sulla rampa scale”*, escludendo di fatto controindicazioni sulle caratteristiche costruttive.

In ordine, poi, ai limiti imposti dall'art. 1102 c.c., detta norma prevede che ciascuno dei partecipanti alla cosa comune può servirsene, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimente uso secondo il loro diritto, con facoltà di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della stessa. Nella specie, il Parte\_1 ha evidenziato che l'impianto risulta inservibile per gli altri condomini e che lo spazio dallo stesso occupato determina una consistente riduzione di aria e luce.

Occorre evidenziare che, dalle verifiche tecniche, è emerso che le misure interne della cabina ascensore che ha forma quasi triangolare sono le seguenti: altezza 2200 mm; interno cabina 850 mm – 1150 mm – 150 mm – 950 mm con porta, ad unico battente, di accesso larga 650 mm. alcuna modifica strutturale è stata effettuata con l'installazione dell'impianto in contestazione e, pertanto, non vi è stata alcuna riduzione dell'ampiezza della scala. Ne consegue che non risulta in alcun modo alterata o compromessa la funzione propria delle scale e dei pianerottoli, che è appunto quella di permettere l'accesso ai vari piani dell'edificio, ai locali comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Quanto alla questione della inservibilità dell'impianto per gli altri condomini, l'ausiliario ha altresì accertato, sulla scorta dei rilievi metrici nonché della conformazione del fabbricato interna ed esterna, che non è comunque possibile né eseguire ulteriori sbarchi al piano primo e al piano secondo, né risulta possibile realizzare un nuovo impianto all'esterno del fabbricato stante anche la presenza di box al piano terra che verrebbero, anche se parzialmente, ostruiti nell'accesso. Quanto, poi, all'illuminazione, la presenza di una struttura vetrata trasparente lungo tutta la verticale che collega il piano terra con il piano terzo (come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata) ben consente di contenere l'inevitabile riduzione di luce che, comunque, risulta scarsamente significativa (essa riguarda solo una porzione della rampa scala di accesso ai piani, ovvero *“quella opposta alla finestratura del fabbricato”*).

Dunque, deve concludersi che il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore non si risolve nell'impossibilità di un ordinario uso della scala comune o della tromba delle scale, ma soltanto in un disagio derivante da una minima riduzione dell'illuminazione che, a fronte del contemperamento degli interessi in gioco, assume valenza secondaria.

Quanto all'illegittimità dell'impianto sotto il profilo urbanistico, paventata dall'attore, si evidenzia invece che il profilo urbanistico non rileva nel caso in esame, trattandosi di controversia tra privati (cfr. Cass. 28418/2018), avente ad oggetto solo il legittimo esercizio tra le parti dei poteri e delle facoltà a ciascuno spettanti sulla *res controversa*.

Il rigetto della domanda di rimozione dell'opera *de qua* comporta il rigetto, altresì, della richiesta di risarcimento dei danni consequenziali avanzata in citazione. Peraltro, parte attrice nessun danno specifico ha né allegato né provato, limitandosi solo ad una generica richiesta di quantificazione dello stesso in via equitativa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo applicando i parametri di cui al DM 55/14 come modificati dal DM 147/22, tenuto conto del valore non determinabile della controversia e della non particolare complessità delle questioni trattate, applicando i parametri minimi per ciascuna fase processuale.

Le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, nei rapporti interni tra le parti, sono poste a carico dell'attore.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Torre Annunziata, I sezione civile, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza e conclusione, così provvede:

- 1) dichiara il difetto di legittimazione passiva di *Controparte\_2* ;
- 2) rigetta le domande proposte dal *Controparte\_4* di Stabia, in persona dell'amministratore p.t.;
- 3) condanna il *Parte\_1* in Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento delle spese di lite in favore di *Controparte\_2* che si liquidano in euro 3.809,00 per compensi professionali, oltre Iva, Cpa e rimborso spese forfettarie come per legge, con attribuzione all'avv. Marco Cerrato dichiaratosi antistatario;
- 4) condanna il *Parte\_1* in Castellammare di Stabia, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento delle spese di lite in favore di *CP\_3* che si liquidano in euro 3.809,00 per compensi professionali, oltre Iva, Cpa e rimborso spese forfettarie come per legge, con attribuzione all'avv. Giovanni D'Auria dichiaratosi antistatario;
- 5) pone le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, nei rapporti interni tra le parti, a carico della parte attrice.

Torre Annunziata, 01.07.2024

Il Giudice  
dott.ssa Anna Coletti