



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Bergamo

Sezione Quarta Civile

Il Tribunale, in persona del giudice Silvia Russo,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 3436/2022 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. Alberto Zardini e con elezione di domicilio presso il suo studio in Bergamo, via Locatelli n. 22, come da procura allegata all'atto di citazione;

ATTORI

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*) con il patrocinio degli avv. Gaetano D'Andrea e , con elezione di domicilio presso il suo studio in Bergamo, via XX Settembre n.58/B, come da procura allegata alla comparsa di risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni nei termini di seguito riportati.

Parte attrice

“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Bergamo, respinta ogni contraria domanda ed eccezione, così giudicare:

in via principale e nel merito:

sulla scorta di quanto dedotto e prodotto in atti, accertare e dichiarare che gli attori possiedono i requisiti costitutivi del diritto di procedere alla esecuzione delle opere previste dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle opere architettoniche, nonché, accertata e dichiarata la illegittimità, nullità, annullabilità e/o inefficacia della deliberazione, per quanto attiene al punto 6, assunta dall'assemblea del [...]

Controparte_1 tenutasi in data 23/02/2022, per contrasto con la Legge 13/1989, come modificata dalla Legge 120/2020, per l'effetto dichiarare illegittima, nulla e/o annullabile e/o inefficace tale deliberazione, relativamente al punto 6, respingendo ogni contraria pretesa, siccome infondata in fatto e in diritto.

In ogni caso: rifuse spese e competenze della procedura di mediazione e del presente giudizio”.

Parte convenuta

“Voglia l'on.le Giudice adito, ogni domanda eccezione e deduzione contraria disattesa e respinta, così giudicare:

In via principale e nel merito:

- per tutte le causali indicate in narrativa rigettare la domanda di dichiarazione di illegittimità, nullità e/o inefficacia e annullabilità della delibera impugnata in quanto infondata in fatto ed in diritto

In ogni caso:

-Anticipazioni, compenso professionale e 15% RFSG, oltre a 4% CPA e 22% IVA, interamente refusati a favore del CP_1 convenuto”.

Svolgimento del processo

Parte_1 e Parte_2 hanno adito il Tribunale di Bergamo al fine di ottenere la dichiarazione di nullità o comunque l'annullamento della delibera di cui al punto 6 del verbale di assemblea del Controparte_1 di CP_1 [...], approvata in data 23 febbraio 2022.

Con la suddetta delibera, tutti i condomini presenti all'assemblea del 23 febbraio 2022, a seguito dell'invio da parte degli attori delle tavole di progetto relative alla realizzazione nel giardino di loro proprietà di un ascensore e di un terrazzino, hanno espresso ferma contrarietà all'esecuzione di tali opere in quanto idonee a modificare *“l'estetica delle facciate nelle forme, nel colore e nel volume”*.

A sostegno della domanda, gli attori hanno dedotto che la delibera impugnata si pone in contrasto con l'art. 10 comma 3 del D.L. n. 76/2020, convertito nella L. n. 120/2020, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. In particolare, hanno evidenziato come l'iniziativa da essi prospettata rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 1102 c.c. e non sia soggetta al rispetto del decoro architettonico.

Il CP_1 convenuto si è costituito in data 20 settembre 2022 depositando la propria comparsa di risposta, con la quale ha chiesto il rigetto della domanda avversaria, sostenendo la piena legittimità della delibera adottata, anche in ragione della carenza di adeguate indicazioni, nel progetto di controparte, sulla assenza di rischi per la sicurezza e la stabilità del fabbricato CP_2 e sul rispetto delle norme in materia di distanze.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 12 settembre 2023, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e la causa, concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c., è stata trattenuta in decisione.

Motivi della decisione

Il Controparte_1 si compone di tre fabbricati distinti, ciascuno dei quali è costituito da una serie di unità abitative di due piani con giardini privati, collegate tra loro da muri di confine e adiacenti l'una all'altra in sequenza, con sviluppo in orizzontale e con unitarietà tra i vari scomparti (si vedano le fotografie allegate alla relazione del CTP del Condominio, depositata *sub* doc.2).

Gli attori, in qualità di condomini, hanno prospettato al Controparte_1 di Controparte_1 la realizzazione, nel giardino di pertinenza della porzione di fabbricato di loro proprietà, di un ascensore con annessi un vano di ingresso al piano

terreno e un disimpegno al piano primo e di un terrazzo a sbalzo, anch'esso al piano primo (v. tavole allegate *sub* doc. 4 all'atto di citazione).

Con la delibera oggetto di impugnazione, i condomini che hanno partecipato all'assemblea del 23 febbraio 2022 si sono espressi negativamente su tutte le opere contemplate nel progetto architettonico presentato dagli attori, evidenziandone l'incidenza sulla "*estetica delle facciate nella forma, nel colore e nel volume*".

Nessun riferimento alla stabilità del fabbricato e alla violazione delle norme sulle distanze risulta invece inserito nel verbale di assemblea.

Nel presente giudizio, gli attori:

- nell'atto di citazione, hanno chiesto che venisse dichiarata l'illegittimità della delibera impugnata, previo accertamento del loro diritto di realizzare le opere indicate nel progetto sottoposto al CP_I

- nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c. e negli atti successivi, hanno chiesto che venisse accertato in loro favore il possesso dei "*requisiti costitutivi del diritto di procedere alla esecuzione delle opere previste dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle opere architettoniche*" e che venisse dichiarata l'illegittimità della delibera impugnata, senza però vincolare quest'ultima domanda all'accertamento del diritto di eseguire tutte le opere previste dal progetto in atti.

Il CP_I convenuto ha dedotto con la comparsa di risposta ragioni nuove rispetto a quelle indicate nel verbale di assemblea a sostegno della opposizione alla realizzazione delle opere programmate dagli attori; in particolare, ha introdotto il tema della compromissione della stabilità dell'edificio e quello della violazione delle distanze.

Prima di valutare nel merito le domande degli attori e le difese del CP_I, è opportuno svolgere le seguenti considerazioni:

- la pretesa relativa all'accertamento del diritto di dare corso alle specifiche opere descritte nel progetto architettonico è stata implicitamente rinunciata dagli attori, i

quali nel corso del processo hanno ritenuto di svincolare da tale accertamento la domanda riferita alla invalidità della delibera assembleare;

- la domanda sulla sussistenza dei requisiti soggettivi per l'esecuzione delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche costituisce una mera precisazione della domanda di accertamento della nullità o di annullamento della delibera impugnata e si reputa come tale ammissibile anche se formulata solo nella memoria ex art. 183 comma 6 n.1 c.p.c.;
- la rinuncia implicita all'accertamento del diritto di realizzare tutte le opere risultanti dal progetto architettonico preclude di verificare l'incidenza di esse sulla stabilità del fabbricato e sulle regole in materia di distanze, dovendo la valutazione del Tribunale, in assenza di diversa specifica domanda, essere circoscritta al tenore letterale della delibera impugnata;
- nondimeno, resta impregiudicata la possibilità per il Condominio di far valere al di fuori del presente giudizio le eventuali criticità degli interventi in discussione sotto il profilo della stabilità del fabbricato e delle distanze.

Fatte queste premesse, si fa rilevare che *“la normativa di cui alla L. n. 13/1989 esprime il principio secondo il quale i problemi delle persone affette da una qualche specie invalidità devono essere assunti dall'intera collettività, e in tal senso impone in via generale che nella costruzione di edifici privati, e nella ristrutturazione di quelli preesistenti, le barriere architettoniche siano eliminate indipendentemente dall'effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili, trattandosi comunque di garantire diritti fondamentali e non di accordare diritti personali ed intrasmissibili a titolo di concessione alla persona disabile in quanto tale”* (Consiglio di Stato n. 4824/2017).

Pertanto, è riconosciuta in generale ai singoli condomini la legittimazione a intervenire per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di soggetti disabili nel condominio, essendo unicamente rilevante l'obiettivo attitudine dell'edificio, anche

privato, ad essere fruito da parte di qualsiasi soggetto, prescindendosi quindi dall'esistenza di un diritto reale o personale di godimento in capo a soggetti portatori di disabilità.

Inoltre, occorre rammentare che, ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.L. n.76/2020 (convertito nella L. n. 120/2020) *“ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile”*.

Con la medesima disposizione sono stati aggiunti all'art. 2 comma 1 della suddetta L. n. 13/1989 due nuovi periodi: *"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”*.

In altri termini, come già precedentemente affermato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, le innovazioni volte a eliminare le barriere architettoniche, tra cui l'installazione dell'ascensore su parti comuni dell'edificio, realizzate a spese di un solo condomino, ricadono nella disciplina dell'art. 1102 c.c. Trattandosi, infatti, di innovazioni il cui esborso non deve essere ripartito fra i condomini perché assunto interamente a proprio carico da uno di essi, non trova applicazione l'art. 1120 c.c., relativo all'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, ma la disciplina di cui all'art. 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (v. Cass. n. 4709/2022).

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento la norma, deve essere intesa non nel senso di uso identico e contemporaneo, ma in quello di uso compatibile con i diritti degli altri condomini, entro il cui limite ciascun di essi ha facoltà di trarre dalla

cosa comune la più intensa utilizzazione, posto che nei rapporti condominiali si richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti (Cass. n. 30778/2021).

Nel caso concreto, anche a prescindere dall'età obiettivamente piuttosto avanzata dei attori, in applicazione dei principi sopra trascritti, deve in ogni caso affermarsi il loro diritto di avvalersi della disciplina di favore prevista dalla L. n. 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere che gli attori hanno si propongono di realizzare a propria cura e spese interessano le facciate dell'unità abitativa di loro proprietà, le quali costituiscono beni comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

La fattispecie, alla luce della normativa e della giurisprudenza di cui si è dato conto, deve quindi essere ricondotta all'ambito di applicazione dell'art. 1102 c.c.

E' tuttavia necessario dare rilievo al fatto che non tutti gli interventi prospettati dagli attori sono volti alla eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare, esula da tale finalità la realizzazione del terrazzo a sbalzo, con la conseguenza che ad esso non è applicabile la deroga al divieto di realizzare innovazioni che ledano il decoro architettonico dell'edificio, introdotta dalla norma sopra trascritta (art. 10 comma 3 del D.L. n. 76/2020).

In caso di inoperatività di tale deroga, va dichiarato illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale. L'art. 1102 c.c. non consente infatti qualsivoglia uso particolare del bene comune da parte del CP_I, ma pone il principio del rispetto del decoro architettonico, quale condizione della legittimità dell'uso della cosa comune.

In forza delle argomentazioni sin qui svolte, nonché ribadito che il tema della stabilità e della sicurezza del fabbricato e quello della violazione delle distanze sono estranei all'oggetto della delibera impugnata dagli attori, si ritiene che la stessa sia affetta nullità

– in ragione della accertata lesione del diritto individuale degli attori all'utilizzo della cosa comune – nella sola parte riferita agli interventi descritti nel progetto riconducibili alla nozione di abbattimento delle barriere architettoniche (i.e. ascensore e annessi vani di accesso e uscita), non essendo legittima l'opposizione dell'assemblea condominiale alla realizzazione di tali interventi per ragioni di natura meramente estetica.

Di contro, il profilo della lesione al decoro architettonico deve essere esaminato nel merito in relazione al terrazzo a sbalzo contemplato dal progetto architettonico in atti, non essendo ad esso estensibile la disciplina di cui alla legge n. 13/1989, da qualificarsi di stretta interpretazione.

Sul tema, va evidenziato che per decoro architettonico del fabbricato, “*deve intendersi l'estetica dell'edificio costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico*” e che non è possibile escludere a priori un'alterazione del decoro architettonico per il solo fatto che l'opera non sia posta sulla facciata principale, bensì su quella interna, dell'edificio condominiale (Cass. n. 1718/2016).

Ciò posto, si ritiene che la realizzazione del terrazzo al primo piano contemplata dal progetto depositato dagli attori determini una alterazione della continuità delle facciate tale da integrare una modificazione *in pejus* che obiettivamente determina una lesione dell'originario decoro del fabbricato.

Conseguentemente, l'opposizione al progetto attoreo espressa dai condomini nel corso della assemblea del 23 febbraio 2022 va dichiarata legittima nella parte riferita alle opere di realizzazione del terrazzo.

In ragione della soccombenza reciproca delle parti, le spese di lite sono integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- 1) accerta che gli attori hanno diritto di avvalersi della disciplina di favore prevista dalla L. n. 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) accerta e dichiara la nullità della delibera di cui al punto 6 del verbale di assemblea del *Controparte_1* di *Controparte_1* approvata il 23 febbraio 2022, limitatamente alla parte in cui i condomini si sono opposti per ragioni estetiche agli interventi descritti nel progetto depositato dagli attori riconducibili alla nozione di abbattimento delle barriere architettoniche (i.e. ascensore e annessi vani di accesso e uscita);
- 3) respinge l'impugnazione della delibera di cui al punto che precede limitatamente alla parte in cui i condomini si sono opposti per ragioni estetiche agli interventi di realizzazione del terrazzo.
- 4) Compensa le spese di lite fra le parti.

Così deciso in Bergamo il 12 gennaio 2024

il Giudice
dott.ssa Silvia Russo