N.R.G. 13215/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

III Sezione Civile

Il Giudice,

nel procedimento *ex* artt. 669 *bis* e 688 c.p.c. e 1172 c.c. proposto da

Parte_1 (c.f. *C.F._1*), elettivamente domiciliata in Catania via Androne 5, presso lo studio dell'Avv. FICHERA GIACOMO GIUSEPPE, che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso;

RICORRENTE

CONTRO

Controparte_1 (c.f *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in VIALE DELLA LIBERTA' 235 CATANIA presso lo studio dell'Avv.LO FASO ANDREA, che lo rappresenta e difende per procura in calce alla memoria di costituzione;

RESISTENTE

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15.5.2024, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 30/11/2023, *Parte_1* proprietaria dell'immobile identificato in CU al foglio n. 69, Part. 4033 Sub. 7, facente parte del facente parte dell'edificio condominiale di Catania via Penninello n.7, ha lamentato un pericolo di pregiudizio attuale e concreto al proprio immobile derivante dall'installazione dell'ascensore all'interno del cortile interno condominiale ad opera del *Controparte_1*. In particolare, ha dedotto che il vano ascensore, posto a distanza di pochi metri dal proprio vano retrobottega, avente un'apertura di larghezza pari a 2,20, che si affaccia sul detto cortile comune interno al fabbricato condominiale, costituisce fonte di pregiudizio per il proprio bene, restringendo il passaggio attraverso il cortile a meno di un metro comportando anche un deprezzamento di valore del bene.

Il *CP_1* resistente si è costituito in giudizio con memoria depositata in data 15.1.2024 eccependo l'inammissibilità del ricorso e chiedendone il rigetto. Ha rappresentato che taluni dei condomini proprietari delle unità immobiliari al cui servizio è posto l'ascensore sono anziani e

soffrono di patologie varie, così rendendosi necessaria l'installazione dell'ascensore per raggiungere i rispettivi appartamenti, invocando il principio di solidarietà condominiale al fine di consentire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Con ordinanza del 12.3.2024, è stata disposta CTU e la relazione è stata depositata in data 29.4.2024.

Il CTU ha fornito dettagliata descrizione dei luoghi oggetto di causa con completa rappresentazione fotografica. Ha specificato che alla base della saracinesca del vano retrobottega del ricorrente avente un'apertura di larghezza pari a 2,20 m, "*sono presenti dei gradini che non ne consentono la diretta carrabilità (anche per carrelli su ruote), a meno della apposizione di una eventuale scivola di tipo amovibile, di idoneo materiale e dimensionata ad hoc*" (vedi foto 3 a pagina 4 relaz. CTU).

Ad una distanza di 2,14 metri dall'apertura è posto il vano ascensore (vedi pag. 7 relazione di CTU).

Come descritto dal CTU, a seguito dell'installazione del manufatto ascensore, l'originaria larghezza del cortile era pari a circa 4.45 m mentre ad oggi la massima larghezza disponibile per l'accesso al retrobottega di proprietà ricorrente, nel punto in cui è collocato l'ascensore (ossia a partire da una distanza di metri 2,14 dall'apertura del vano retrobottega), si restringe a 0,97 m (ovvero a quella interposta fra i due profilati di acciaio presenti nello spazio antistante il vano cabina ascensore a supporto dei pianerottoli e delle passerelle di sbarco ai vari piani). La passerella di sbarco al primo piano è posta ad una altezza pari a circa 5,00 m dal piano di calpestio del cortile e pertanto, non interferisce in alcun modo - in elevazione - con l'apertura sul vano retrobottega.

Il CTU ha precisato che tale residua larghezza del cortile garantisce la possibilità di accesso e passaggio al vano ascensore anche per persone diversamente abili (es. su sedia a rotelle, o similare) e pertanto deve desumersi anche al vano retrobottega.

Come rappresentato chiaramente dal CTU, il cortile comune a cielo aperto, oltre ad avere funzione di garantire area e luce alle unità rispettive unità immobiliari presenti ai vari piani ed aventi aperture prospicienti sullo stesso (ivi compreso il vano scala A), essendo presenti al piano terra dei locali adibiti a deposito merci, stante la carrabilità dell'androne di ingresso al fabbricato risulta avere certamente la funzione di concedere, tramite l'ingresso di automezzi e/o di mezzi manuali/elettrici su ruote con operatore (es. carrelli, transpallet, etc..), il trasporto e la movimentazione di colli di merci (ovvero, di singole unità di carico costituite da distinte unità di confezionamento/imballaggio di uno o più articoli) da, e verso i locali presenti.

Pertanto, la larghezza a disposizione per il passaggio degli eventuali mezzi sopra elencati e dei relativi colli trasportati verso l'apertura del vano retro bottega del ricorrente risulta essere stata ridotta a 0,97 cm, di talchè, nel caso di utilizzo di mezzi di trasporto manuale/elettrico di larghezza

superiore o anche di colli di larghezza superiore non sarà possibile giungere sino all'apertura del vano retrobottega, ma occorrerà procedere allo scarico della merce nella parte antistante il vano ascensore e procedere all'eventuale disassemblaggio di eventuali colli di larghezza superiore a 0,97 cm circa.

D'altro canto, il CTU ha accertato che la collocazione attuale dell'ascensore sul cortile interno è l'unica possibile, oltre che la migliore, avuto riguardo alla presenza di altri vani e aperture e finestre prospicienti sul detto cortile di terzi condomini, che verrebbero addirittura interclusi in caso di diversa collocazione dell'ascensore sul cortile, nonché per la presenza nel sottosuolo del cortile, del sistema di smaltimento acque reflue condominiali (evidenziata dall'esistenza di pozzetti di ispezione/espurgo esistenti anche nella parte centrale del cortile), che condiziona il posizionamento delle platee di fondazione dell'ascensore e delle relative passerelle.

Il CTU ha altresì ritenuto non possibile l'installazione alternativa di un ascensore nella tromba della scala A (ossia quella posta a servizio di unità immobiliari facenti capo a diversi condomini), poichè non avente sufficienti dimensioni per ospitare il vano ascensore, sia per l'impossibilità di installare la platea di fondazione dell'ascensore a causa della presenza di un vano sottostante il piano rialzato, sia per la necessità di posizionare l'eventuale ascensore sul pianerottolo del piano rialzato con necessità di prevedere anche un servo scala per superare la prima rampa di scale che si diparte dal piano terra. In ordine alla scala b, posta a servizio di appartamenti tutti appartenenti ad un medesimo proprietario, il CTU ha ritenuto invece possibile l'installazione di un servo scala, seppur non migliorativa.

Si precisa che ambedue le scale A e B poste a servizio di diverse unità immobiliari dovrebbero essere servite da ascensore/servo scala per consentire l'accesso ai vari piani, in alternativa all'attuale ascensore posto nel cortile. Tuttavia, per le ragioni suddette non risulta costituire una valida alternativa all'attuale opera la realizzazione di opere alternative sulla scala A.

Ciò premesso, stante la chiara rappresentazione dei luoghi offerta dalla relazione di CTU, alla quale peraltro nessuna parte ha presentato osservazioni, la decisione del ricorso involge il contemperamento di interessi contrapposti, ossia da una parte l'esigenza di eliminare le barriere architettoniche per consentire la piena fruibilità e accessibilità della proprietà privata ai condomini delle unità immobiliari poste ai piani superiori, dall'altro le ragioni prettamente economiche rappresentate dalla ricorrente che esercita un'attività di merceria che potrebbe potenzialmente avere un disagio nell'esercizio dell'attività di merceria a causa dell'installazione del vano ascensore nel cortile condominiale il cui utilizzo verrebbe in parte ridotto e che lamenta una riduzione di valore del proprio immobile.

Esula da tale giudizio il vaglio della delibera assembleare che non risulta peraltro impugnata né in tale sede, né in altra sede.

Al riguardo, si rileva poi che, di recente, la Suprema Corte ha chiarito che anche il singolo condominio, o un gruppo di condomini può procedere a proprie spese ad installare l'ascensore su un bene comune a condizione di non rendere inservibile il bene comune *ex* art.1120 c.c. (Cass. 19087/22). In particolare, secondo la Corte "*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, 9 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"* (Cass. cit.).

Ancora "*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 - coessenziale 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). 10 Alla stregua di queste direttrici, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c. - nella formulazione*

ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla I. 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)" (Cass. cit.).

Nella specie, ad un sommario vaglio del *fumus boni iuris* tipico della fase cautelare azionata, si ritiene che il bilanciamento di interessi propenda a favore della esigenza rappresentata dal *CP_1* resistente, ossia di eliminare le barriere architettoniche. Tale esigenza risulta prevalente e maggiormente meritevole di tutela rispetto alle ragioni poste a base della richiesta di tutela della ricorrente, anche tenuto conto che l'ascensore è posto su un bene comune e non impedisce la fruibilità del cortile comune, nè del bene della ricorrente, risolvendosi l'installazione dell'ascensore, senza sensibile riduzione di luce e aria del cortile, in un potenziale disagio per la sola restrizione di un tratto del passaggio sul detto cortile, che pare tuttavia ovviabile con l'adozione di accorgimenti alternativi, quali l'utilizzo dell'altro ingresso prospiciente la strada pubblica, l'utilizzo di carrelli per il trasporto della merce sino all'ingresso del vano, l'eventuale spacchettamento dei colli ove di dimensioni superiori, dovendosi peraltro escludere, stante la presenza dei gradini all'ingresso del vano che lo stesso vano venga utilizzato per accedervi all'interno con mezzi meccanici.

In tale prospettiva, la ridotta fruibilità di una porzione del cortile comune occupata inevitabilmente dalla collocazione del manufatto, non altrimenti collocabile, con riflessi sul passaggio di mezzi o merce sino al punto di ingresso del vano del retro bottega della ricorrente, è destinata ad assumere valenza recessiva rispetto alla esigenza di garantire l'accessibilità dell'abitazione.

Pertanto, tenuto conto della tipologia di azione nunciatoria proposta dal ricorrente che denuncia un danno temuto per la godibilità del proprio bene promanante dall'ascensore posto sul cortile comune, alla luce delle dette considerazioni, difetta lo stesso presupposto del *periculum* di un pregiudizio grave e prossimo al bene della ricorrente derivante dall'installazione dell'ascensore nel cortile *CP_2*

A sostegno di tale conclusione, si richiamano i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità, ed, in particolare, il "*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, 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*" (Cass.6129/2017).

La Suprema Corte, ha rilevato 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, come questa Corte ha già affermato (Cass. 18334/2012 in motivazione), 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)"* (Cass.7938/17).

Nella detta pronuncia, la Suprema Corte ha chiarito altresì che "*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)……OMISSIS…il rispetto del benessere abitativo e di piena utilizzazione della propria abitazione, dovendo ritenersi che le disposizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche costituiscono norme imperative ed inderogabili, direttamente attuative degli artt. 32 e 42 Cost. Si sarebbe, inoltre, dovuto tenere conto del principio di solidarietà condominiale, già applicato da questa Corte per affermare che, in materia di condominio, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c. trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e facoltà dei singoli proprietari, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento di vari interessi al fine*

dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, e ciò a maggior ragione laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone disabili e comunque anziane. Si osserva al riguardo che tali disposizioni 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 mu/tis 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" (Cass.7938/17).

Ne consegue il rigetto del ricorso.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate, come in dispositivo, sulla scorta dei parametri di cui al d.m. 55/14 e succ. modif. *ex* d.m.147/22, in base al valore della controversia, tenuto conto dell'attività difensiva e processuale in concreto svolta e delle ragioni della decisione dovute ad un contemperamento degli interessi in gioco. Pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, a carico del soccombente.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso;

condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di lite liquidate, in favore della parte resistente, in €2.608,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge. Pone le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, a carico della parte soccombente.

Si comunichi.

Catania, 04/07/2024.

Il Giudice

Dott.ssa Raffaella Finocchiaro