



REPUBBLICA ITALIANA

In Nome del Popolo Italiano

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

02 - Seconda sezione civile

nella persona del Giudice on. Liliana Anselmo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa di 1° grado iscritta al N. R.G.A.C. 13951/2021, promossa da

Parte_1, rappresentata e difesa dall'Avv. Laura MANFULLI e dall'Avv. Giuseppina ABBATE, anche disgiuntamente tra loro

-attrice-

contro

Controparte_1 in FIRENZE, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. SANTARELLI Luca

-convenuto-

OGGETTO: **CP_2** e Condominio – Impugnazione delibera condominiale 30.6.2021

Conclusioni

Parte attrice: *Accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 30.6.2021 adottata dal **CP_1** convenuto relativamente al punto nr. 5 dell'O.d.G. dell'assemblea in quanto illegittima e per l'effetto accertare e dichiarare IN TESI il diritto dell'attrice ad installare all'interno dello stabile di **Controparte_1** Firenze, a proprie cure e spese, un impianto ascensore o piattaforma elevatrice, quale opera diretta al superamento delle barriere architettoniche, così come da progetto e studio di fattibilità redatto dall'ing. **Controparte_3** ed allegato agli atti di causa o come da risultanze della espletata CTU; IN IPOTESI accertare e dichiarare il diritto dell'attrice all'installazione di un servo scala o di un impianto montascale, nella denegata ipotesi in cui il posizionamento dell'ascensore e/o piattaforma elevatrice non risultino tecnicamente possibili; con vittoria delle spese di lite.*

Parte convenuta: *IN VIA PRELIMINARE accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda sul punto b) delle conclusioni; NEL MERITO rigettare integralmente la domanda; con vittoria di spese legali e peritali.*

Esposizione dei Fatti

La dott.ssa *Parte_1* è proprietaria dell'appartamento posto al secondo ed ultimo piano dell'edificio condominiale sito in Firenze, *Controparte_1* (costituito da n. 6 condomini) e soffre di alcune patologie (cardiopatologia, ipertensione, gonoartrosi bilaterale alle ginocchia) per le quali è stata dichiarata dall' *CP_4* invalida civile; a causa della sua gravosa situazione di salute, i suoi medici specialistici (cardiologo e ortopedico) le hanno consigliato di "evitare di salire e scendere le scale e di portare pesi" al fine di evitare dispnea, astenia, sincope e per diminuire il rischio della recidiva dell'infarto.

Per ovviare a tali problemi ed in considerazione dell'assenza di un ascensore condominiale, *Parte_1* ha chiesto più volte all'assemblea del Condominio di essere autorizzata a collocare a sue cure e spese nel vano scale un ascensore/piattaforma elevatrice, pur sempre nel rispetto delle norme tecniche e del decoro architettonico dell'edificio e previa sottoposizione del progetto di fattibilità fatto redigere dal proprio tecnico ing. *CP_3* [...] all'esame dell'assemblea; difatti tale progetto aveva confermato da una parte la possibilità di installare una piattaforma elevatrice senza incidere sulla stabilità strutturale dell'edificio e dall'altro che tale installazione non avrebbe pregiudicato la possibilità di utilizzare le scale condominiali da parte dei condomini, anche in situazioni di emergenza sanitaria; tale progetto è stato fatto pervenire a ciascun condomino prima della tenuta dell'assemblea condominiale del 30.6.2021 che, tuttavia, a maggioranza (astenuta la stessa *Pt_1*), le ha negato la realizzazione di "qualsiasi impianto elevatore".

Espletato, senza esiti positivi, il procedimento di mediazione presso l'O.C.F. (proc. N. 2094/2021), *Parte_1* impugna in questa sede la detta delibera perché illegittima in quanto adottata in violazione delle norme che favoriscono "il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche", senza considerare che l'innovazione del caso di specie non è reputata dallo stesso legislatore "un'innovazione voluttuaria ex art. 1121 primo comma c.c." perché meramente volta a consentire il miglior godimento della cosa comune.

L'attrice, richiamando sia l'art. 10 comma 3° del Decreto Semplificazioni (che consente a ciascun condomino di realizzare a proprie spese le opere dirette alla rimozione delle barriere architettoniche) che l'art. 1102 c.c. (che consente a ciascun condomino un maggior uso della cosa comune – nella specie il vano scale – purché non venga alterata la destinazione della cosa e senza pregiudicare gli altri condomini la possibilità di fare un uso uguale secondo il loro diritto) ed, esclusa l'applicazione dell'art. 1120 1° co. c.c. (poiché l'onere economico dell'innovazione viene assunto da un solo condomino), chiede in questa sede di invalidare la delibera condominiale impugnata, che censura anche sotto il profilo della mancata motivazione del diniego espresso dal consesso assembleare.

Si è costituito in giudizio il *Controparte_5* eccependo l'improcedibilità della domanda formulata in ipotesi con riferimento alla richiesta di installazione del servo – scale o dell'impianto montascale, in quanto il procedimento nr. 2094/2021 svoltosi presso O.C.F. ha avuto ad oggetto esclusivamente l'installazione della piattaforma elevatrice e, nel merito, ha chiesto il rigetto delle domande formulate dall'attrice sia in tesi che in ipotesi, facendo presente che, invece, sulla scorta delle conclusioni tecniche raggiunte dal proprio tecnico (ing. *Persona_1*), la collocazione dell'ascensore nel vano scale pregiudicherebbe la godibilità del bene comune costituito dal vano scale (che verrebbe ridotto nella sua usufruibilità senza un corrispondente guadagno in termini economici da parte degli altri appartamenti) e non avrebbe, comunque, consentito alla cabina di avere delle dimensioni "accettabili" poiché, nonostante il taglio delle scale effettuato fino alla minima larghezza consentita dal Comune (90 cm), le persone di corporatura "non normale" o abbigliate in modo più ingombrante, non avrebbero potuto sostare nella cabina e avrebbero dovuto fuoriuscire dalla stessa solo di lato; inoltre, il tecnico del *CP_1* avrebbe rilevato che la riduzione della larghezza delle scale avrebbe inciso sulla sicurezza antincendio del fabbricato.

Il *CP_1* ha, comunque, rappresentato nella comparsa di costituzione e risposta la propria disponibilità a "discutere" della possibilità di montare un servo scala perché non pregiudicherebbe l'ordinaria fruizione degli spazi comuni da parte di tutti i Condomini.

Respinta, con ordinanza a verbale del 27.04.2022, l'eccezione di improcedibilità della domanda attrice formulata in ipotesi (essendo stata comunque esaminata dal *CP_1* durante il procedimento mediatorio la possibilità di montare un servo scala perché ipotesi progettata dall'ing. *CP_3*), la causa è stata istruita documentalmente e con l'espletamento di CTU tecnica da parte dell'ing. *Persona_2* che ha redatto sia la relazione principale che quella integrativa sui punti tecnici evidenziati da parte convenuta ("Dica il CTU se la piattaforma elevatrice di cui alla CTU depositata abbatta le barriere architettoniche ex legge 13/1989 e se risulti adeguata oltre che sicura rispetto alle esigenze di vita dell'attrice e alla luce delle problematiche invalidanti documentate in atti") rispetto alla quale i consulenti delle parti NON hanno più svolto osservazioni.

Nelle more del giudizio il *CP_1* ha tenuto l'assemblea straordinaria in data 21.06.2022 e ha autorizzato l'attrice ad installare un servo scala; la delibera non è stata impugnata.

Le parti hanno rassegnato le proprie conclusioni all'udienza (figurata) del 18.04.2024 e sono stati assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Motivi della Decisione

Sulla domanda attorea formulata IN TESI

Nel Condominio coesistono da una parte la comunione forzosa di alcuni beni e dall'altra le proprietà esclusive dei singoli condomini, per cui il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è posto in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato.

Dovendo i rapporti fra condomini ispirarsi a ragioni di solidarietà, l'ordinamento richiede che venga garantito un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione e le esigenze dei singoli, dovendo verificarsi – necessariamente alla stregua delle norme che disciplinano la comunione – che l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri (v. Cass. 30 maggio 2003 n. 8808; Cass. 27 febbraio 2007 n. 4617; 24 giugno 2008 n. 17208; Cass. 9 giugno 2010 n. 13879).

Con riferimento al condominio l'art. 1102 c.c. consente al singolo una più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché il condomino non alteri la destinazione del bene e non ne impedisca l'altrui pari uso. In altri termini, l'estensione del diritto di ciascun comunista trova il limite nella necessità di non sacrificare ma di consentire il potenziale pari uso della cosa da parte degli altri partecipanti (v. Cass. 1 agosto 2001 n. 10453; 14 aprile 2004 n. 7044; Cass. 6 novembre 2008 n. 26737; Cass. 18 marzo 2010 n. 6546; Cass. 21 dicembre 2011, n. 28025).

In un condominio, l'installazione dell'ascensore realizzata a spese di un solo condomino eseguita su parti comuni dell'edificio costituisce un'innovazione.

Non trova quindi applicazione l'art. 1120 c.c. - relativo all'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, visto che l'esborso è assunto interamente a carico da uno di essi - ma la disciplina di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, per 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.

Per l'effetto ciascun condomino può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa comune senza il preventivo assenso degli altri condomini (cfr. Corte di Appello di Palermo sentenza nr. 996 del 23.5.2023) e comunque, qualora attraverso la valutazione delle esigenze e dei diritti degli altri partecipanti alla comunione, il giudice abbia verificato che l'uso della cosa comune sia avvenuto o possa avvenire nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'articolo 1102 c.c. a tutela degli altri comproprietari, l'opera realizzata o realizzanda deve ritenersi legittima.

In considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, che caratterizza il condominio, non sembra quindi ragionevole individuare a carico del diritto del singolo condomino, che si serva delle parti comuni in funzione del migliore e più razionale godimento del bene di proprietà individuale, limiti e condizioni estranei alla regolamentazione e al contemperamento degli interessi dei partecipanti alla comunione secondo i parametri stabiliti dalla specifica disciplina al riguardo dettata dall'art.1102 c.c., nella necessità di non sacrificare ma di consentire il potenziale pari uso della cosa da parte degli altri partecipanti.

La norma dell'art. 1102 c.c. ha carattere generale e trova applicazione nel caso di specie.

Nulla, comunque, impedisce che “le prescrizioni di cui alla legge nr. 13 del 1989 e al Decreto Attuativo nr. 236/1989” possano essere invocate come utili parametri di valutazione (cfr. Cass. ordinanza 14.6.2022 nr. 19087 *“In tema di condominio negli edifici, 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, 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”*) perché si possa “ragionare” anche nell'ottica di favorire il superamento delle barriere architettoniche già presenti negli edifici pubblici, nelle abitazioni private, nei locali privati aperti al pubblico, nell'edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, o agevolata, e nei trasporti pubblici preesistenti alla sua entrata in vigore.

La detta normativa, infatti, non solo prevede l'adeguamento degli edifici preesistenti all'entrata in vigore della legge, ma riguarda anche la realizzazione di nuove opere che migliorino la qualità di vita delle persone con disabilità e delle persone con invalidità perché, tramite esse, possano essere rimosse le c.d. barriere architettoniche (intese come ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che per qualsiasi causa hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea) e, certamente, l'assenza dell'ascensore costituisce una barriera architettonica incidente in modo determinante non solo sulla facoltà di godimento della proprietà esclusiva da parte dell'attrice ma anche e soprattutto incide sulla possibilità di movimento e sulla qualità della vita della stessa, le cui gravose condizioni di salute non sono revocabili in dubbio.

Si tenga altresì conto che l'art. 2 della legge n. 13/1989 ha subito modifiche sia per effetto delle regole applicate alla disciplina del condominio che per la Legge nr. 120 dell' 11

settembre 2020 (conversione del Decreto Legge 76/2020- c.d. Decreto Semplificazioni); tra le modifiche, è stata introdotta la possibilità per ciascun condomino di realizzare a proprie spese le opere di rimozione di barriere architettoniche.

Difatti la norma prevede espressamente che “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 decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l’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’articolo 1120 del codice civile (cioè con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell’edificio). Inoltre al comma 2 viene previsto che “ *Nel caso in cui il CP_1 rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l’ampiezza delle porte d’accesso, al fine di rendere più agevole l’accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage*”.

In definitiva, il principio della solidarietà condominiale posto dall’art. 2 della Costituzione, impone di ritenere legittima l’installazione dell’ascensore nelle parti comuni dell’edificio quando ciò appaia funzionale al superamento delle barriere architettoniche e a contemperare i vari interessi che si stagliano nei diversi rapporti condominiali, ivi compreso quello dei condomini disabili, titolari del diritto di matrice costituzionale ad accedere e godere appieno della propria abitazione (*Cass. civ., Sez. II, Ord. n.19087 del 14 giugno del 2022; Idem, Ord.n.6129 del 29 marzo 2017; Trib. Velletri, Sez. I, Sent. n.345 del 22 febbraio 2023*).

Ciò premesso, le conclusioni raggiunte dal CTU ing. Per_2 vengono completamente condivise dal Tribunale e fatte proprie per la loro esaustività e completezza; esse hanno confermato che il progetto redatto dal tecnico di fiducia dell’attrice circa la realizzazione dell’ascensore nel vano scale dell’edificio condominiale non prevede criticità; l’impianto risulta fattibile e non incide negativamente né sulla struttura dell’edificio né sul suo decoro architettonico, né viola le normative antincendio in vigore; infine, il taglio delle dimensioni degli scalini del vano scale a cm 90 è compatibile con quanto previsto dalle Norme Tecniche Comunali; infine l’elevatore progettato è adeguato e sicuro rispetto alle esigenze di vita dell’attrice alla luce delle problematiche invalidanti documentate in atti.

La delibera del 30.6.2021 deve essere invalidata e viene affermato il diritto dell’attrice a realizzare l’ascensore come previsto nel progetto dell’ing. CP_3

L'accoglimento della domanda formulata in TESI assorbe la necessità di esaminare la domanda formulata in SUBORDINE.

Le spese processuali (da liquidare secondo DM 55/2014 e DM 147/2022), gli onorari per il procedimento di mediazione obbligatoria (liquidati in euro 1530 oltre accessori di legge), quelle tecniche di parte (C.T.P. ing. *CP_3* - di cui alle notule nr. 2/2020, nr. 19/2022, 3/2023, a saldo 2024, per un totale di euro 2.949,24 oltre CNPAIA ed Iva se dovuti; C.T.P. ing. *Persona_3* - di cui all'avviso di fattura del 12.1.2024 - per un totale di euro 2.500, oltre CNPAIA e IVA se dovuti) - e di C.T.U. seguono la soccombenza; nel liquidare le spese processuali si tiene conto del valore indeterminabile della causa, difficoltà bassa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando ed in accoglimento della domanda formulata IN TESI, nel contraddittorio delle parti, dichiara illegittima la delibera del 30.6.2021 adottata dal *Controparte_1* in FIRENZE e dichiara il diritto della sig.ra *Parte_1* ad installare l'elevatore come progettato dall'ing. *Controparte_3*

Gli onorari per la fase di mediazione obbligatoria sono liquidati in euro 1.530,00, oltre accessori di legge e sono posti a carico del convenuto.

Le spese processuali attoree sono liquidate in euro 7.478,00 per compenso professionale, oltre esborsi, oltre rimborso forfettario per spese generali del 15%, IVA e CAP come per legge e sono poste a carico di parte convenuta.

Parimenti le spese dei CC.TT.PP. di parte attrice (come liquidate in parte motiva) e le spese di C.T.U. sono poste a carico del soccombente.

Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege.

Firenze, 27 agosto 2024

Il giudice on.

Liliana Anselmo