



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE CIVILE

Nella persona del Giudice dott. Giovanni Maria Sacchi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **R.G. 2889/2023** tra le seguenti parti:

- **Parte_1**, nato a Finale Ligure (SV) il 22 gennaio 1971, C.F. **C.F._1**, **Parte_2**, nato a Torino (TO) il 28 aprile 1964, C.F. **C.F._2**, **Parte_3**, nato a Lucera (FG) il 31 marzo 1946, C.F. **C.F._3**, **Parte_4**, nato a Nizza Monferrato (AT) il 26 luglio 1976, C.F. **C.F._4** e **Parte_5**, nata a Genova il 15 gennaio 1959, C.F. **C.F._5**, così come rappresentati e difesi dall'avv. Marco Montalbani, come da procura versata in atti;

- attori –

contro

- **Controparte_1** (**P.IVA_1**), sito in Via Caviglia 63-65, Finale Ligure, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, così come rappresentato e difeso dagli avv.ti Gallareto Luigi e Ivaldo Fabrizio, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto –

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per gli attori: *“Piaccia a codesto Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, previa ogni meglio vista pronuncia, anche di carattere istruttorio, previa ammissione dell’istanza di licenziamento di CTU tecnica sul quesito formulato nella seconda memoria ex art. 171-ter c.p.c. 1) accertare e dichiarare l’invalidità della delibera assunta in relazione al punto 6 dell’ordine del giorno dell’assemblea del 2 agosto 2023 dal **Controparte_1** in quanto nulla e/o annullabile, per tutti i motivi indicati in atti; 2) con vittoria delle spese di lite e di mediazione”.*

Per il convenuto: *“Piaccia al Tribunale ill.mo, adversis reiectis, previa ammissione di CTU come richiesto nella seconda memoria istruttoria, respingere ogni domanda degli attori in quanto infondata in fatto e diritto. Vinte le spese”.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Mediante rituale atto di citazione gli attori come sopra indicati impugnavano la delibera del 2.08.2023 versata in atti (all. 1 prod. attorea, punto 6), ritenendola invalida per i seguenti motivi:

- 1) annullabile per violazione dell'art. 1120 e 1136 co.5 c.c., nella misura in cui il **CP_I** avrebbe deliberato l'istallazione di un ascensore per dimensioni non idoneo a rientrare nella tipologia di interventi previsti per consentire il superamento delle barriere architettoniche ai disabili (96 cm di profondità x 64 cm di larghezza, in luogo dei 1,20 cm di profondità per 80 cm di larghezza previsti dal D.M. 236/1989), con conseguente qualificazione dell'intervento in termini di "innovazione", come tale non approvata con la maggioranza dei 2/3 del valore millesimale dell'edificio;
- 2) nulla nella misura in cui, restringendo la scala condominiale, appare violativa dell'art. 1102 c.c. in quanto l'installazione impedirebbe la successiva installazione di un montascale, il transito di una barella e renderebbe più difficile l'intervento dei militi in caso di necessità;
- 3) nulla per non aver previsto un fondo spese specificamente dedicato, in violazione dell'art. 1135, co.1, n.4), c.c.;

Si costituiva il **Controparte_1** il quale asseriva, con riferimento al primo motivo di impugnazione, che per il superamento delle barriere architettoniche fosse sufficiente la più ridotta maggioranza di cui all'art. 1136 co.2, per effetto del richiamo di cui all'art. 2, L. 13/1989, e che il mancato rispetto dei requisiti dimensionali previsti dal D.M. n.236 non avrebbe comportato l'invalidità della delibera adottata, ciò alla luce di una lettura costituzionalmente orientata della legge finalizzata a consentire il superamento delle barriere architettoniche ad ogni tipo di "disabile" in senso lato.

Con riguardo al secondo motivo di impugnazione, il **CP_I** convenuto contestava quanto dedotto dai ricorrenti, ritenendo che l'intervento in questione, per la sua finalità, fosse del tutto compatibile con il principio di solidarietà condominiale espresso dall'art. 1102 c.c., rappresentando esso un giusto compromesso tecnico considerata anche l'epoca di costruzione del fabbricato. A riprova di ciò, il **CP_I** evidenziava che il già citato D.M. 236/1989 prevede in linea generale una larghezza minima per le rampe delle scale di cm 120, lasciando peraltro ampio spazio di deroga, sia alla normativa nazionale sia agli Enti locali. In particolare, lo stesso art. 7.5 del citato Decreto Ministeriale prescrive che "*negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.*"

Quanto al terzo motivo di impugnazione, il convenuto ne eccepiva l'inammissibilità per insussistenza di un interesse ad agire dei condomini contrari alla delibera, essendo stati questi ultimi espressamente esclusi dalla ripartizione delle spese. Inoltre, nel merito, il **CP_I** asseriva che la costituzione del fondo speciale non deve essere coeva alla delibera di indirizzo sui lavori ma deve preesistere all'inizio

degli stessi, come poi regolarmente avvenuto a seguito della delibera 5.12.2023 versata in atti (doc. n.5 prod. convenuta).

All'esito della trattazione, la causa è stata ritenuta di natura documentale alla luce dei requisiti dimensionali pacifici del manufatto, con conseguente rigetto dell'istanza di CTU. Le parti sono state, quindi, invitate a precisare le rispettive conclusioni e a depositare i propri scritti conclusivi prima della stesura della presente decisione.

Venendo al primo motivo di impugnazione, si rileva che, nel caso di specie, l'assemblea si è riunita contemplando dichiaratamente la finalità di superare le barriere architettoniche presenti nel condominio, sia pur evidenziate da una sola condomina (cfr. doc. 1, punto 6: *“La signora Pt_6 porta a conoscenza le motivazioni invalidanti che l'hanno indotta a chiedere nuovamente l'installazione dell'impianto elevatore date le problematiche di salute che la affliggono ...”*).

A tale ultimo riguardo, occorre chiarire che l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n.13/1989 costituisce espressione di un principio generale di solidarietà sociale, oltre che condominiale (cfr. Cassazione civile, sez. II, 28/03/2017, n. 7938). Essa appare espressione di un principio di civiltà e – compatibilmente con l'evoluzione solidaristica della idea di persona così come disegnata dall'art. 2 della Costituzione, ovvero calata in un contesto sociale collaborativo ed empatico – presuppone un concetto di “disabilità” latamente inteso, nel quale possono rientrare anche solo gli anziani o coloro che sono affetti da patologie non particolarmente invalidanti (cfr. Cass. Civ. n. 7983 cit.; nello stesso senso Cons. Stato sent. n. 4824/17 del 18.10.2017).

Quanto appena affermato trova conferma nel fatto che ciascun condomino può realizzare, a proprie spese, ogni opera di cui agli art. 2 della L. 13/1989 in caso di rifiuto o inerzia del condominio. In questo senso, tale diritto non può essere inteso come un diritto individuale che si estingue con la morte dello specifico condomino che ne abbia fatto richiesta o che si affievolisce in presenza di una patologia non particolarmente invalidante del condomino che in concreto se ne avvale.

Interpretato in questo senso il concetto di “disabilità”, si ritiene che i requisiti dimensionali del D.M. 236/1989 – integrativo della legge 13/1989 – non siano previsti dalla legge a pena di nullità ma siano solo di orientamento, al fine di consentire l'effettivo superamento della barriera architettonica anche ai soggetti caratterizzati dalle più gravi situazioni di disabilità, circostanza che non preclude alla assemblea di consentire quantomeno ai semplici anziani, così come ai condomini non in grado di sottoporsi a particolari sforzi o affaticamenti, di usufruire di un impianto elevatore di più ridotte dimensioni se concretamente realizzabile. Pertanto, si ritiene che la mancata coincidenza dell'ascensore in concreto deliberato con i requisiti previsti dal DM 236/1989 – in presenza del chiaro perseguimento di siffatta esigenza – non arriva a declassare l'intervento in questione come innovazione non finalizzata al superamento delle barriere architettoniche. La decisione risulta, quindi, validamente adottata con le

maggioranze previste dal richiamato art. 1136, co.2, c.c. (6 su 5 intervenuti e 250 millesimi su 490,8000 relativi al civico 63). Il primo motivo di impugnazione non può trovare accoglimento.

Con riguardo al secondo motivo di impugnazione, occorre premettere che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari. In particolare, la giurisprudenza nel tempo ha progressivamente galvanizzato la possibilità per il comunista di usufruire anche in maniera più intensa della cosa comune, fatto salvo il rispetto dei due limiti sopraindicati. Ad esempio, si è detto che la realizzazione di un varco sul muro condominiale e di una rampa comune per accedere ad un box privato rappresenta un'attività consentita riconducibile nell'ambito di operatività dell'art. 1102 c.c., norma che consente un uso più intenso della cosa comune a condizione che non ne sia compromesso il pari utilizzo da parte degli altri condomini (cfr. Corte di Appello di Genova, n.4981 del 18/07/2022); parimenti, è stato affermato che l'installazione di una canna fumaria ad uso esclusivo del singolo condomino, in appoggio su di un muro o facciata comune, per costante insegnamento giurisprudenziale non costituisca innovazione secondo l'accezione contenuta nell' art. 1120 c.c., non comportando un'alterazione dell'entità materiale del bene, ovvero una sua trasformazione, ovvero ancora una modifica della sua destinazione naturale, determinando esclusivamente un uso del bene più intenso e proficuo da parte del singolo della cosa comune, trovando applicazione il disposto di cui all' art. 1102 c.c. (cfr. Corte di Appello di Torino, sez. II, 29/07/2020, n.791).

In particolare, si condivide l'assunto in virtù del quale le limitazioni poste dall' articolo 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo partecipante di servirsi del bene per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità. L'alterazione della funzione del bene deve essere effettiva e non può consistere in una semplice modificazione materiale del bene (cfr. Cass. civ., sez. II, 10/01/2024, n. 980).

Nel caso di specie, in assenza di un concreto pericolo per la sicurezza dei condomini e dei terzi avventori (cfr. verbale di udienza del 10.05.2024), si ritiene che il lieve restringimento della scala condominiale al fine di consentire l'installazione di una cabina ascensore non comporti una preclusione assoluta nell'uso degli spazi comuni, e pertanto, contemperando le contrapposte esigenze della compagine condominiale proprio in termini di maggiore accessibilità al fabbricato, la delibera non appare violativa dell'art. 1102 c.c., dovendosi considerare recessive le necessità specificamente dedotte dal convenuto. Il secondo motivo di impugnazione deve quindi essere respinto.

Con riferimento alla eccezione di inammissibilità sollevata dal convenuto con riguardo al terzo motivo di impugnazione, si ritiene che la violazione dell' art. 1135, co.1, n.4) comporti un motivo di nullità della

delibera adottata, assolvendo il fondo spese al corretto funzionamento della gestione del Condominio preservando il singolo dal rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento del dovuto dai morosi, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. civ., Sez. II, 5/04/2023, n.9388). Come tale, detta invalidità non rientra fra i motivi di annullabilità della delibera di cui all'art. 1137 c.c. che viceversa necessita, per il suo accoglimento, di un interesse concreto dato dalla compromissione della sfera giuridico-patrimoniale del singolo condomino (sulla distinzione appena menzionata, cfr. Cass. civ., sez. II, 27/02/2024, n.5129). L'eccezione di rito deve quindi essere disattesa.

Tuttavia, venendo al merito della doglianza, si condivide l'assunto in virtù del quale l'art. 1135 c.c. impone al condominio solo di predisporre "obbligatoriamente" un fondo spese, ovvero quantomeno contestualmente alla delibera che approva lo specifico intervento, ma non "preventivamente", anche perché sarebbe impossibile istituire un fondo speciale senza che vi sia stata decisione specifica in merito al prezzo dell'opera appaltata (in questo senso, cfr. Cass. Civ. Sez. II, ord. n. 16953 del 25.5.2022). Nel caso di specie, la delibera impugnata ha ad oggetto solo l'an dell'intervento di installazione dell'ascensore ma l'individuazione concreta e definitiva della ditta appaltatrice e del prezzo da corrispondere è avvenuta solo con la delibera del 5.12.2023, la quale contestualmente ha istituito il fondo spese. Pertanto, anche il terzo motivo di impugnazione non può trovar accoglimento.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto l'impugnazione complessivamente proposta deve essere rigettata.

Per quanto concerne le spese del presente giudizio, in virtù del combinato disposto dell'art. 91 e ss. c.p.c. e sulla base dei parametri di cui è al D.M. 147/2022 devono essere liquidati, tenuto conto del valore indeterminabile della controversia (tutte le fasi ai valori minimi, alla luce della natura documentale della controversia e dell'esiguo impegno difensivo in essa profuso), € 3.809,00 a titolo di compensi professionali, oltre IVA e CPA se dovute, come per legge, e rimborso spese generali al 15% sui soli onorari di causa.

Codesto Tribunale adito, definitivamente pronunciando sulle domande così proposte e reietta ogni contraria istanza,

P.Q.M.

- **RIGETTA** l'impugnazione complessivamente proposta dagli attori, confermando la validità della delibera del 2.08.2023;

- **CONDANNA** gli attori alla sopportazione delle spese di lite in favore del convenuto, che qui si liquidano in € 3.809,00 a titolo di compensi professionali, oltre IVA e CPA se dovute, come per legge, e rimborso spese generali al 15% sui soli onorari.

Così è deciso.

Savona, 09/11/2024

il Giudice, dott. Giovanni Maria Sacchi