



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice, dott.ssa Pierangela Bellingeri, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del **18.07.2024**, ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

EX ARTT. 1168-1170, 1171-1172 C.C.

a definizione del procedimento cautelare in corso di causa iscritto al n. **364-1/2023 R.G.**;

promosso da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), *Parte_2*
(C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. Vittorio Enea Rizzo;

- ricorrenti-

nei confronti di:

Controparte_1 (C.F. *C.F._3*), con il patrocinio dell'avv. Rossana Miotto;

CP_2 (C.F. *C.F._4*), *Controparte_3* (C.F. *C.F._5*), con il patrocinio degli avv.ti Stefano Dindo e Daniele Calcaterra;

-resistenti-

Rilevato che:

§.I. Gli odierni ricorrenti *Parte_2* e *Parte_1* hanno instaurato il presente procedimento cautelare in corso di causa con ricorso depositato il 5.10.2023 e notificato il 6.10.2023, esponendo in fatto e deducendo in diritto quanto segue:

- che l'odierno resistente (da sé convenuto nel giudizio di merito) **CP_I** [...] ha intrapreso i lavori per la costruzione a proprie spese di un ascensore nel cortile dell'edificio condominiale denominato “ **Organizzazione_I** ”, assumendo di esercitare un proprio diritto in quanto affetto da invalidità comportante disabilità motoria, nonostante il dissenso di alcuni condomini;
- che tale invocato diritto va temperato con i diritti e le facoltà dei restanti condomini ai sensi degli artt. 1102 e 1120 c.c.;
- che, in particolare, la costruzione dell'ascensore ostacolerà le manovre per l'accesso a garage e posti auto scoperti di proprietà esclusiva di singoli condomini, rendendoli pressoché inutilizzabili;
- di avere subito, nelle more del giudizio di merito ed anche a seguito del precedente giudizio cautelare *ex art. 700 c.p.c.* proposto *ante causam* da **CP_I** e sfociato in un'ordinanza di accoglimento, poi confermata dal collegio in sede di reclamo, uno spoglio violento da parte di quest'ultimo che il 28.11.2022 ha fatto arrivare *in loco* una ruspa per avviare i lavori di costruzione dell'ascensore;
- di essersi materialmente opposti all'azione di **CP_I** per evitare un danno grave ed irreparabile, riuscendo di fatto ad interrompere l'azione della ruspa sino alla comunicazione del 28.09.2023, con cui il resistente ha annunciato l'intenzione di riprendere i lavori il 9.10.2023, con scaturente spossessamento della corte comune, dei garage e dei posti auto nei confronti di parte dei condomini;
- che sussiste per i ricorrenti l'esigenza di ottenere immediata ed urgente tutela per danno temuto ed in via possessoria, così esercitando cumulativamente le azioni di denuncia di nuova opera e di danno temuto, nonché quelle possessorie di spoglio e manutenzione;
- che ricorrono l'*animus spoliandi* e quello *turbandi*, oltre al danno grave ed irreparabile per la durata del cantiere destinato a rimanere aperto mesi ed a sortire quale effetto lo spossessamento dei propri diritti, in presenza di un possesso ultrannuale da sé esercitato in modo continuativo e pacifico;

§.II. L'odierno resistente **Controparte_I** si è costituito con memoria

depositata il 31.10.2023, contestando in fatto ed eccependo in diritto quanto segue:

- che nonostante le numerose iniziative poste in essere dagli odierni ricorrenti con l'intento di evitare l'installazione dell'impianto (culminate anche in un procedimento di fronte al **Pt_3** avverso la **CP_4** a sé concessa dal **Controparte_5** il 9.10.2023 sono iniziati i lavori da sé commissionati, peraltro immediatamente sospesi con decreto *inaudita altera parte* del **Parte_4**, cui ha fatto seguito analogo provvedimento del **Controparte_5**
- che sussiste abuso dello strumento processuale da parte dei ricorrenti;
- che l'azione svolta è generica ed inammissibile, soprattutto con riferimento alla denuncia di nuova opera e di danno temuto, formulate in assenza di attualità del danno;
- che le azioni di spoglio e manutenzione, unitamente proposte, sono in realtà due domande tra loro alternative, formulate in maniera eccessivamente apodittica;
- che i lavori eseguiti sulla rampa di accesso ai garages non sono idonei ad integrare spossessamento o molestia, in difetto di una definitiva inaccessibilità;
- che non sussistono i presupposti per il lamentato spoglio, in carenza di atti arbitrari idonei ad integrare l'*animus spoliandi*;

§.III. Gli odierni resistenti **CP_2** e **Controparte_3** si sono costituiti, sostanzialmente aderendo alle conclusioni dei ricorrenti, con memoria depositata il 31.10.2023, precisando in fatto ed in diritto quanto segue:

- che i lavori in corso non consentono a tutti i condomini di accedere ai propri box auto ed all'area antistante e che anche i propri diritti risultano compromessi per l'inagibilità dell'area;
- che la denuncia di nuova opera è ammissibile, essendo i lavori iniziati il 9.10.2023 e non ancora terminati, essendosi il danno già in parte verificato (per la parziale inaccessibilità di alcuni dei box privati) con possibilità di ulteriore aggravio a seguito dell'installazione dell'ascensore (che priverà definitivamente alcuni condomini dei diritti e del possesso su aree condominiali ed esclusive);
- che è ammissibile la tutela possessoria perché non si rinviene nel resistente

l'intenzione di ripristinare lo stato dei luoghi in tempi brevi, dal che la molestia nel possesso, se non addirittura lo spoglio;

Ritenuto che:

§.IV. Le domande dei ricorrenti, cui aderiscono i resistenti Parte_5, non sono fondate e non possono trovare accoglimento, per quanto in prosieguo;

IV.a. Quanto alla domanda di reintegrazione nel possesso ex artt. 1168 e 1169 c.c., difettano nel caso di specie il requisito oggettivo della violenza o clandestinità dello spoglio e quello soggettivo dell'*animus*, inteso quale coscienza e volontà del resistente di privare del possesso i condomini con la consapevolezza di sostituirsi agli stessi contro la loro volontà (cfr. Cass. civ., n. 1497/2017);

Invero, i ricorrenti non hanno provato la violenza del lamentato spoglio, mentre la clandestinità va esclusa perché l'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori sono stati più volte comunicati agli altri condomini, anche in sede assembleare e giudiziale (cfr. docc. 23 e 24 fasc. ric.);

E' ben vero che i ricorrenti hanno in plurime occasioni negato il proprio consenso all'installazione del manufatto, ma – come già acclarato in sede cautelare *ante causam*, anche collegiale – l'ordinamento prevede la possibilità per il disabile di installare l'impianto ascensore e di effettuare ogni opera idonea ad eliminare o ridurre le barriere architettoniche a proprie spese, anche a fronte al diniego degli altri condomini;

A tale proposito, mette conto richiamare il condivisibile e recente orientamento giurisprudenziale di legittimità che enuclea il principio di solidarietà condominiale, a sua volta espressione del più generale principio di solidarietà sancito dall'art. 3 della Costituzione, sostanziatesi nella facoltà per il singolo proprietario di installare a proprie spese un ascensore nell'edificio condominiale, nel caso di specie anche laddove comporti una sensibile riduzione della larghezza del vano scale, in virtù della valutazione comparativa tra vantaggi e svantaggi che la nuova opera potrebbe comportare nelle parti comuni (cfr. Cass. civ. n. 19087/2022, cui fa peraltro eco la pronuncia di merito del Tribunale di Napoli n. 5735/2022, che consente

l'installazione di un ascensore nel cortile comune addirittura nell'inosservanza delle norme codicistiche e regolamentari in tema di distanze edilizie);

Ora, a mente di un ormai consolidato orientamento di legittimità e di merito in linea con la *ratio* della legge n. 13/1989 in punto superamento delle barriere architettoniche, sostanziantesi nel rendere accessibile a tutti i soggetti gli edifici privati, pubblici ed aperti al pubblico, l'asserita violenza dello spoglio (effettivamente posto in essere tramite condotta contraria all'espresso dissenso dei ricorrenti) cede il passo al diritto (ritraente dalla tutela costituzionale della salute oltre che dai principi solidaristici e di uguaglianza sostanziale) in capo al resistente (peraltro sorretto da un adeguato *fumus*) di curare a proprie spese la riduzione della barriere architettoniche presenti nell'edificio di cui è condomino;

IV.b. Parimenti, non è stata adeguatamente provata dai ricorrenti (e dai resistenti aderenti *Parte_5*) la sussistenza dei presupposti per l'azione di manutenzione del possesso ex art. 1170 c.c.;

Invero, ad una valutazione meramente sommaria compatibile con lo stato degli atti e del tutto impregiudicato il merito, la turbativa di cui i ricorrenti e parte dei resistenti si dolgono è rappresentata in concreto dalla presenza di un esteso cantiere finalizzato alla costruzione di un ascensore per la riduzione di barriere architettoniche;

Anche sotto tale profilo, pertanto, è quanto mai conferente e condivisibile il già richiamato orientamento di legittimità per cui di fronte ad un nuovo manufatto, astrattamente idoneo a turbare nel godimento del possesso alcuni condomini, si deve avere cura di verificare se tale opera sia stata realizzata con il fine precipuo di eliminare barriere architettoniche per il disabile ivi residente, perché in tale caso il pregiudizio arrecato ai restanti condomini discende dall'esecuzione di un'opera rientrante tra quelle previste dall'art. 27, comma 1, legge n. 118/1971 e dell'art. 1, comma 1, d.p.r. n. 384/1978, il che, nuovamente, implica la dirimente preponderanza del principio di solidarietà condominiale;

La richiamata e condivisa giurisprudenza di legittimità si incentra sulla necessità di contemperare distinti interessi, anche di pari rango costituzionale, evidenziando come

il diritto all'eliminazione delle barriere architettoniche risponda ad un interesse preminente del disabile, conferendo, come tale, legittimità a qualsiasi intervento innovativo (anche invasivo) in grado di attenuare sensibilmente il disagio del soggetto portatore di disabilità nell'utilizzo della propria abitazione ed implicando, in tale caso, una più ampia nozione di "*utilizzo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.*" (cfr. oltre agli arresti in precedenza citati, Cass. civ., n. 9101/2018);

IV.c. Venendo ora ad esaminare le azioni di nunciazione svolte, quella per denuncia di nuova opera ai sensi dell'art. 1171 c.c., seppure ammissibile in quanto correttamente instaurata prima del decorso di un anno dall'inizio del cantiere e prima che l'opera stessa sia ultimata, non può tuttavia trovare accoglimento, sempre in considerazione del principio di solidarietà che governa il contemperamento tra gli opposti interessi del condomino disabile **CP_1** e degli altri condomini, **Pt_1**, **CP_2** e **CP_3**, nel caso di specie limitati nell'utilizzo del posto auto di esclusiva assegnazione;

La consulenza tecnica d'ufficio disposta in corso di causa (su accordo di tutte le parti, anche a fini conciliativi) delinea una situazione di disagio in capo ai condomini da ultimo citati, che tuttavia non può giustificare la sospensione dei lavori, tanto più che, a fronte dell'esercizio da parte del resistente della facoltà di erigere il manufatto per la riduzione della barriera architettonica costituita dalle scale condominiali per lo stesso disagevoli (anche in un'ottica di inevitabile progressivo peggioramento della propria patologia) l'elaborato peritale riferisce che "*la possibilità di accesso/recesso con veicolo risulterebbe possibile attraverso la collocazione dell'ascensore come da **CP_4** e, contemporaneamente, definire una riduzione della profondità del posto auto del sig. **Pt_1** che, ad oggi, risulta pari a circa 5,32 metri; nel corso della prova diretta è stato osservato che, con l'impianto fino ad oggi considerato e con la posizione prevista nel progetto in atti, l'accesso può avvenire con un arretramento della posizione dell'autovettura in parcheggio di circa 40 cm, uno studio attento e puntuale potrebbe consentire di recuperare un poco di profondità*";

Nella prospettiva di un contemperamento degli interessi, pertanto, deve darsi rilievo

al disagio patito dal condomino dell'ultimo piano portatore di una disabilità motoria e della sua necessità di ridurre al minimo i gradini di accesso al proprio appartamento, mentre appare maggiormente superabile il minore disagio inflitto ai ricorrenti **Pt_1** ed ai resistenti **CP_6** nell'accesso al proprio posto auto, tanto più che la soluzione prospettata dal c.t.u. non prevede un vero e proprio spossessamento di una parte dell'area assegnata, ma semplicemente una diversa modalità di utilizzo della stessa da parte di **Parte_2** con l'accortezza di posizionare la propria autovettura in modo più arretrato;

Del resto, il Consiglio di Stato, nel pronunciarsi in sede di appello contro l'ordinanza cautelare del T.A.R. **Pt_4** n. 537/2023 resa tra **Parte_2** **CP_5**

[...] e **Controparte_1**, ha riconosciuto che: “...sulla base degli atti di causa e tenuto conto della sede cautelare in cui le contrapposte esigenze sono valutate, deve ritenersi praticabile la soluzione prospettata circa la realizzazione dell'ascensore, come rilevato anche dal Giudice civile, anche nell'ottica del bilanciamento degli interessi e nella prospettiva della tutela dei valori costituzionali relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche e del pieno esercizio dei diritti per le persone disabili” (cfr. ord. Cons. di Stato n. 113/2024, sub doc. 53 fasc. res.);

Nella presente sede si ritiene altresì conferente e condivisibile il richiamo all'orientamento di legittimità – già citata nell'ordinanza collegiale del Tribunale di Verona che ha rigettato il reclamo verso l'ordinanza *ex art.* 700 c.p.c. nel procedimento n. 8736/2022 R.G. tra **Controparte_1**, **Parte_1** e **Parte_2** – il quale, in un processo iniziato in primo grado proprio con un ricorso per denuncia di nuova opera proposto in relazione all'istallazione di un ascensore in violazione delle norme sulle distanze tra proprietà, ribadisce che il principio di solidarietà condominiale impone di facilitare l'eliminazione delle barriere architettoniche, facendone discendere quale corollario la possibilità per il condomino di installare l'ascensore esterno al fabbricato anche in violazione delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue ovvero insistenti su aree comuni, sempre nel caso in cui la realizzazione dell'opera sia indispensabile ai fini di una reale

abitabilità dell'appartamento interessato e la realizzazione del manufatto avvenga nel rispetto della struttura del fabbricato, posto che il diritto del disabile all'eliminazione delle barriere rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini di cui all'art. 1102 c.c. (cfr., in particolare, Cass. civ., n. 30838/2019; n. 6129/2017; n. 18334/2012);

IV.d. Quanto poi alla denuncia di danno temuto, la relativa domanda, formulata in maniera estremamente generica, non merita accoglimento perché dalla costruzione dell'impianto a cura e spese di CP_I, nonché dal relativo cantiere, non è evincibile, a ben vedere, il pericolo di un danno grave e prossimo a quanto costituisce oggetto del possesso dei ricorrenti e degli altri resistenti, né lo stesso è stato anche solo latamente provato nel presente procedimento;

Ad ogni buon conto, le motivazioni relative a tale rigetto sono assorbite da quanto già ripetutamente esposto, giacché la gravità del danno dovrebbe essere comunque temperata con l'esigenza di dare attuazione al principio di solidarietà condominiale;

§.V. Le spese di lite della presente fase cautelare vengono riservate al merito;

P.Q.M.

- rigetta il ricorso e le domande con lo stesso formulate;
- spese al merito.

Si comunichi.

Verona, 26.07.2024

Il Giudice
(dott.ssa Pierangela Bellingeri)