



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Seconda sezione civile**

Il Tribunale ordinario di Firenze, seconda sezione civile, in funzione monocratica, nella persona del giudice onorario Micaela Picone, ha pronunciato

**SENTENZA**

nella causa civile n.ro 7785/2021 di R.G. del Ruolo generale degli affari civili contenziosi promossa da,

*Parte\_1* *Parte\_2* e *Parte\_3*

con avv.ti Maria Grazia Antoci ed Agostino Zanelli Quarantini giusto mandato in atti  
-attori

contro

**Condominio di Via Romana n. 34 – Firenze,**

con avv. Francesco Paolini giusto mandato in atti  
-convenuto

nonché contro

*Controparte\_1*

con avv. Francesco Paolini giusto mandato in atti  
-convenuto

**Oggetto:** impugnativa delibera assembleare

**Conclusioni:**

**Attori:** *Voglia l'Ill.mo Tribunale, accertata e dichiarata l'illegittimità della delibera assembleare del Condominio di Via Romana 34 CF *P.IVA\_1* in data 25 settembre 2020 perché contraria alla legge ed al regolamento di Condominio, dichiararla nulla oppure annullarla, previa sospensione cautelare dell'esecutività ex art. 1137 c.c, con vittoria di spese e onorari e con ogni consequenziale pronuncia*

**Convenuto condominio:** “...affinché l’Ill.mo Giudice del Tribunale di Firenze voglia rigettare la domanda degli attori proposta nei confronti del Condominio convenuto, in quanto infondata in fatto ed in diritto, previa reiezione della domanda di sospensione della delibera impugnata. Con vittoria delle spese di giudizio.”

**Convenuto condominio parziale:** “...affinché l’Ill.mo Giudice del Tribunale di Firenze voglia rigettare la domanda degli attori proposta nei confronti del Condominio convenuto, in quanto infondata in fatto ed in diritto, previa reiezione della domanda di sospensione della delibera impugnata. Con vittoria delle spese di giudizio.”

## IN FATTO ED IN DIRITTO

I sigg.ri *Parte\_1* *Parte\_2* e *Parte\_3* rispettivamente usufruttari (i primi due) e nudo proprietario (il terzo) di un’unità abitativa facente parte del fabbricato condominiale posto in Firenze, via Romana n. 34, hanno convenuto il Condominio di Via Romana 34 ed il [...] *Controparte\_1* lamentando l’illegittimità della delibera assembleare assunta dal primo in data 25 settembre 2020 perché contraria alla legge ed al regolamento condominiale.

Gli attori nello specifico hanno impugnato la citata delibera nella parte in cui l’assemblea ha approvato, all’unanimità dei presenti (con eccezione degli attori), le modifiche ad una facciata interna dell’edificio condominiale, funzionali alla realizzazione di un ascensore esterno da collocare su una corte di proprietà esclusiva delle sig.re *Parte\_4* e *Pt\_5* su cui grava diritto di servitù di passo dei medesimi.

A sostegno dell’impugnativa gli attori hanno lamentato l’illegittimità della delibera de quo: per l’impossibilità di ricostruire dal verbale il raggiungimento del quorum prescritto dall’art. 1136, V comma, c.c. per le innovazioni; l’omessa deliberazione assembleare in ordine alle innovazioni che ne costituiscono il presupposto; perché preordinata alla realizzazione di un’opera insistente su una proprietà privata su cui gli stessi vantano un diritto di servitù di passo; per la lesione del decoro architettonico dell’immobile; perché le modifiche deliberate e l’innovazione cui sono preordinate sono lesive del diritto di servitù di passo e di altri diritti degli odierni attori; perché avente ad oggetto modifiche preordinate alla realizzazione di un intervento pregiudizievole sotto il profilo della sicurezza e, più nello specifico, dell’igiene e della salubrità dell’edificio.

Su tali prospettazioni hanno chiesto disporsi la sospensione dell’esecutività della delibera impugnata.

Nel costituirsi in giudizio il Condominio di Via Romana n. 34 ha contestato tutto quanto dedotto dalla difesa attorea ed ha chiesto di rigettare la domanda degli attori, previa reiezione della domanda di sospensione della delibera impugnata.



di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 cod. civ. (Cass. civ., sez. II, 20/12/2021, n. 40827). Pertanto, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cass. civ., sez. II, 22/07/2022, n. 22958).

Nella fattispecie che ci occupa nel verbale sono indicati nominativamente i condomini presenti (personalmente o per delega) e quelli assenti, tutti con i rispettivi millesimi di proprietà, desumendosi, da un semplice conteggio, la presenza di 17 condomini su 20 per un totale di 939,35/1000 (vedi doc. 10 attoreo).

A seguito della discussione sul punto 1) dell'ordine del giorno, oggi in esame, risultano aver votato tutti i 17 condomini presenti, di cui 16 a favore (indicati nominalmente con i rispettivi millesimi) ed 1 contrario (sempre indicato nominalmente con i propri millesimi), per un totale di 923,73/1000 favorevoli ad apportare le modifiche alla facciata interna dell'edificio condominiale.

Effettuando un semplice incrocio tra i presenti ed i votanti nonché il conteggio dei rispettivi millesimi, quindi, è possibile verificare aliunde il raggiungimento del quorum necessario ad approvare l'innovazione discussa di cui all'art. 1136, V comma, c.c. (millesimi presenti 939,35 – millesimi a favore 923,73 = millesimi contrari 25,62 che corrispondono ai condomini *Parte\_7* unici ad aver espresso voto contrario): è evidente, quindi, che alcuna incongruenza e/o incompletezza si ravvisa nel verbale de quo potendosi ben comprendere che il numero di 15 condomini votanti a favore, per come indicato nella verbalizzazione, sia stato frutto di un mero errore materiale.

A sostegno del secondo motivo di impugnazione gli attori hanno lamentato l'invalidità della delibera per omessa decisione dell'assemblea del Condominio di Via Romana n. 34, Firenze, in ordine alle innovazioni (installazione ascensore) che ne costituiscono il presupposto.

E' pacifica la circostanza che nel presente giudizio si controverte sugli interventi approvati (modifiche alla facciata condominiale) dal Condominio di Via Romana n. 34, Firenze, in quanto "strettamente funzionali" alla realizzazione di un'opera (inserimento di un ascensore nella corte) di esclusiva appartenenza e di esclusivo utilizzo solo di alcuni condomini i quali fanno parte di un condominio parziale.

Si è in presenza, quindi, di una controversia interna al condominio, che vede contrapposti un condomino ad altri condomini quanto all'esistenza di un condominio parziale contrariamente, però, a quelli che sono i principi ispiratori di detta figura giuridica.

E' noto che l'istituto del Condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni (quelle che possono fornire utilità a solo una parte dei condòmini) ad un più ristretto numero di condòmini (coloro che ai sensi dell'art. 1123 co. 3° c.c. devono esclusivamente sostenerne il costo), in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga.

Il Condominio parziale, quindi, assume rilevanza quando si tratta di deliberare riguardo a cose, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (o gruppo di fabbricati) senza che vi sia la necessità di formalizzarne la costituzione con specifica delibera: il Condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge ope legis, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal Condominio (v. Cass. n. 12641 del 17 giugno 2016).

La rilevanza dell'istituto è confinata all'interno della tutela degli interessi di una ristretta compagine, senza che vi sia alcuna influenza sul piano dei rapporti con i terzi.

Tale principio è costantemente affermato dalla Giurisprudenza di legittimità che ritiene legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 24 novembre 2010, n. 23851; Cass. 28 aprile 2004, n. 8136).

In linea di principio, quindi, il condominio parziale opera proprio sul piano della semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati (Cass. 17 febbraio 2012, n. 2363 e, di recente, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4127 del 2/3/2016). Tale interpretazione sembra aver ricevuto un esplicito riconoscimento dalla "riforma del condominio" (L. n. 220/2012) secondo cui "*l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati*" (nuovo testo del penultimo comma dell'art. 1136 del Codice civile rispetto al precedente che parlava di "tutti i condomini").

Ciò comporta che le delibere assunte dall'assemblea del condominio parziale non devono necessariamente coinvolgere quei condomini che non ne fanno parte perché non ricevono alcuna utilità dalla loro approvazione: ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità (Cass, 7885/1994).

Avuto quindi riguardo ai criteri fin qui elaborati non possono essere accolte le contestazioni formulate dagli attori in punto di illegittimità delle deliberazioni in materia di installazione dell'ascensore in quanto assunte dal *Controparte\_1* senza il minimo coinvolgimento della generalità dei condomini del fabbricato sito in Via Romana 34 in assenza di una legittima costituzione di un condominio parziale, autonomo e distinto da quello integrale.

E' assorbente, difatti, la circostanza che tale condominio parziale si sia configurato ex lege e che le decisioni e la gestione contabile riguardante beni di esclusiva appartenenza e di esclusivo utilizzo dei condomini a questo appartenenti non può essere sottoposta alla votazione e alla approvazione dell'assemblea generale cioè alla approvazione di coloro che non hanno la titolarità (presente o futura) dei beni oggetto di diverso uso.

Pertanto, poiché l'approvazione del progetto relativo alla collocazione dell'ascensore non rientra tra le competenze del condominio generale bensì di quello parziale ogni vaglio sulla decisione da questo assunta è in questa sede preclusa riguardando la legittimità della delibera oggi impugnata solo l'autorizzare ad effettuare le opere ivi indicate su una delle facciate condominiali.

Per le medesime considerazioni non possono trovare ingresso nel presente procedimento, attenendo sempre all'installazione dell'ascensore, le ulteriori censure mosse dalla difesa attorea (motivi III, V e VI) sul come l'intervento così come progettato, insistendo non soltanto su beni condominiali (facciata, sottosuolo etc), bensì anche su un'area di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Proprietà *Persona\_1* sulla quale grava diritto di servitù di passo degli odierni attori, risulterebbe lesivo del proprio diritto di servitù, del proprio diritto di proprietà (a causa del deprezzamento dell'unità immobiliare causato dal deturpamento dell'edificio), della propria riservatezza (compromessa dal continuo passaggio di persone e cose, nonché dal rumore provocato dall'ascensore), della propria sicurezza (a fronte dell'aumento del rischio di incendi, allagamenti, guasti, furti), della salubrità ed igiene dell'edificio (a causa della sottrazione di 4 mq alla corte interna in cui l'ascensore verrebbe inserito).

A fondamento di tali rilievi gli attori lamentano ancora una volta l'illegittimità della delibera impugnata per mancanza di un presupposto necessario, ovvero il doveroso passaggio in Assemblea del progetto di realizzazione dell'ascensore affinché fosse assentito dai medesi, titolari del diritto di servitù di passo il cui esercizio sarebbe reso più gravoso/affievolito dalla realizzazione

dell'ascensore e/o comunque stante la violazione degli artt. 1120 e 1122 c.c., che vietano innovazioni ed opere del condomino sulla sua proprietà che rechino pregiudizio alla sicurezza del fabbricato.

Tuttavia, per come ampiamente sopra osservato, tali rilievi non riguardano la delibera oggetto di causa, ma l'installazione dell'ascensore sottratti al vaglio dell'odierno giudicante.

Infine, gli attori hanno lamentato (quale IV motivo) che le modifiche deliberate dall'assemblea del Condominio generale e l'innovazione cui le stesse sono preordinate sono lesive del decoro architettonico dell'immobile e della piccola corte neoclassica, e, dunque, vietati sia dall'art. 1120, IV comma, c.c. sia dall'art. 1122 c.c., I comma, c.c., richiamati anche dall'art. 4 del Regolamento di Condominio, e comunque non consentiti neanche ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Per quanto sopra già ampiamente esposto le questioni attinenti strictu senso al progetto ascensore ed alla delibera assunta dal condominio parziale, non possono essere in questa sede esaminate.

Con riferimento, invece, alle violazioni contestate e riferibili a quanto approvato nella delibera assunta in data 25 settembre 2020, punto 1, dal condominio generale si osserva quanto segue.

In primis la storicità non contestata dell'edificio condominiale per cui è causa, denominato "Casa di Annalena", porta ad escludere l'operatività delle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. attuativo dell'art. 1 della legge n. 13 del 9 gennaio 1989 avente il fine di assicurare "l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici", dovendosi ritenere la loro pertinenza ai soli progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici.

Difatti, agli edifici privati preesistenti si applica l'art. 2 della legge n. 13/1989 e non anche l'art. 1 che non contiene, dunque, alcun criterio esegetico per risolvere i conflitti riguardanti la necessità di adattamento degli edifici esistenti alle prescrizioni della norma che segue.

Ciò nondimeno, anche per i fabbricati preesistenti l'installazione dell'ascensore si annovera tra gli interventi indispensabili all'accessibilità dell'edificio e alla reale abitabilità degli appartamenti, cadendo così nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Ebbene l'art. 2 della legge n. 13/1989 recita testualmente: "*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 la 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. 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*



Il Giudice

dott.ssa Micaela Picone