



Tribunale di Milano
Sezione TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale in formazione collegiale, composto dai giudici:

dott.ssa	Francesca Savignano	Presidente rel.
dott.	Ilario Pontani	Giudice
dott.ssa	Roberta Sperati	Giudice

esaminati gli atti, sciogliendo la riserva;

OSSERVA

1. L'ing. *Parte_1* e la *Parte_2* e *Parte_3* hanno proposto reclamo avverso l'ordinanza emessa in data 11 aprile 2024, con la quale questo Tribunale ha respinto la loro domanda cautelare di essere autorizzati a modificare l'impianto condominiale di montacarichi (che serve esclusivamente i piani -1, terra e primo) dello stabile di Piazza San Marco n. 1, e ad installare, all'occorrenza, una rampa metallica mobile sui gradini esterni, al fine di abbattere le barriere architettoniche e di consentire l'accesso all'impianto di elevazione a persone con *handicap* o con disabilità, tra le quali vi è l'ing. *Parte_1*

I reclamanti hanno lamentato che erroneamente il giudice di prime cure ha ritenuto, con riguardo al *fumus boni juris*, che essi non abbiano individuato le posizioni soggettive di carattere assoluto che chiedono di tutelare e, inoltre, che non sussiste il *periculum in mora*, giacché essi paventano danni di natura patrimoniale. Infatti, i ricorrenti, per un verso, hanno posto a fondamento della domanda i loro diritti reali (rispettivamente, quello di usufrutto, l'ing. *Parte_1* e quello di nuda proprietà, la *Parte_2* e, per altro verso, hanno allegato il pericolo di compromissione, oltre che dei diritti reali, anche di quelli alla salute e di eguale trattamento dei soggetti portatori di handicap o disabilità, tutelato dall'art. 32 Cost. e, specificamente, dall'art. 2, comma 2, L. n. 13/1989.

Hanno pure contestato la circostanza, affermata dal giudicante, che alla modifica al montacarichi osterebbe il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c., e che *i numerosi negozi posti al piano terra dell'edificio ... avrebbero un concreto pregiudizio e, conseguentemente, una sensibile menomazione dell'utilità che potrebbero trarre da tale impianto, per l'evidente maggior difficoltà nell'utilizzarlo per il trasporto di materiali ingombranti, conseguente alla riduzione dello spazio di ingresso ed alle modalità di apertura di tale spazio, eccezione alla quale le parti ricorrenti non hanno replicato, limitandosi a sostenere il più agevole utilizzo da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.*

A questa argomentazione essi hanno opposto che la presunta condizione di inservibilità del bene comune non sussisterebbe, in quanto *la riduzione dell'apertura del montacarichi da 140 cm a 120 cm, che si effettuerebbe ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, rispetta le misure attuali della porta di ingresso dello stabile dalla quale le merci devono comunque passare prima di entrare nel montacarichi.*

Per altro verso, hanno esposto che il **CP_1** ha addotto, a motivo dell'opposizione dalla loro richiesta, che il locale antistante il montacarichi è *sempre occupato da materiale ingombrante* e che tale circostanza, pacifica e da essi stessi documentata, lungi dal costituire una valida giustificazione, evidenzia, al contrario, l'illegittimità del comportamento dei negozianti, i quali occupano indebitamente spazi comuni, in violazione dell'art. 9 del Regolamento.

Hanno concluso per la revoca dell'ordinanza ed hanno reiterato la richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, come progettata dal loro tecnico nella relazione versata in atti, con costi a loro esclusivo carico.

Radicatosi il contraddittorio, il **CP_1** ha contestato che sia la **Parte_2** che l'ing. **Parte_1** siano qualificabili come soggetti portatori di handicap, ai sensi e per gli effetti della L. n. 13/1989, la prima perché non è persona fisica ed il secondo perché non ha fornito adeguata documentazione medica; ha addotto, altresì, che l'accesso allo stabile condominiale è possibile utilizzando le scale mobili che servono un altro ingresso.

Ha ribadito che nel locale antistante il montacarichi viene *temporaneamente ammassato ... materiale relativo ai negozi*, ma ha contestato che ciò violi il regolamento condominiale, trattandosi di utilizzo temporaneo funzionale alla prevalente utilizzazione del montacarichi da parte dei negozianti.

Ha concluso per il rigetto del reclamo.

In udienza e nelle note scritte i reclamanti hanno replicato che l'uso delle scale mobili, le quali, peraltro, funzionano solo in salita, è precluso all'ing. **Parte_1** per *l'elevato rischio di caduta* (peraltro già verificatasi in passato), che questi deve avvalersi dell'ascensore con l'ausilio di una carrozzina, come da documentazione medica che ha prodotto, e che ciò gli preclude l'uso di tutte le scale. Hanno evidenziato che è l'occupazione del locale antistante il montacarichi, con gli ingombranti materiali dei negozianti, a limitarne il pari uso da parte dell'ing. **Parte_1** con la carrozzina.

Il Condominio ha ribadito che la modifica delle porte del montacarichi, dall'attuale chiusura a ghigliottina alla installazione di porte a battente, ne renderebbe più difficoltosa la fruibilità da parte dei negozianti, lamentando ulteriormente l'aggravamento delle modalità d'uso per la presenza di sensori che, se non bloccati, ne comportano la chiusura automatica (*il montacarichi si apre*

manualmente, ma rimane aperto; invece, il fatto che le porte dell'ascensore si aprano e si chiudano automaticamente e si bloccino grazie al dispositivo ad infrarossi comporta che esse si chiudano automaticamente se non vi è nulla a bloccare la chiusura, con conseguente aggravamento di difficoltà nel suo uso, per la necessità di interporre un qualunque oggetto).

Ha, per la prima volta, contestato che la porta di accesso allo stabile, dalla parte del montacarichi, sia larga 120 cm, deducendo che essa è di “100 cm, con possibilità di ulteriore apertura fino a 150 cm e che pertanto è di maggiore ampiezza dell'apertura dell'ascensore che si vorrebbe modificare (che attualmente è di 140 cm e che si vorrebbe portare a 120 cm)”.

Il Collegio ha riservato la decisione.

2. La controversia verte sul diritto dell'ing. *Parte_1* e della *Parte_2* rispettivamente usufruttuario e nuda proprietaria di una unità immobiliare sita al primo piano dello stabile condominiale, di modificare l'impianto di montacarichi (ma pacificamente avente destinazione originaria al trasporto anche di persone, oltre che di merci) cui si accede da uno dei due ingressi al fabbricato, quello di via Ancona, mediante la sostituzione dell'apertura con una porta a battente in luogo della chiusura a ghigliottina, la installazione di dispositivi automatici di apertura/chiusura della porta stessa, il rifacimento delle pulsantiere e del relativo impianto elettrico. La modifica comporta la riduzione dell'ampiezza dell'apertura dell'elevatore, ma non anche dello spazio interno della cabina, che rimane immutato.

L'altro accesso al fabbricato, da via San Marco 1, è servito da una scala normale e da una scala mobile, ad essa affiancata (cfr. relazione tecnica versata in atti dai ricorrenti-reclamanti: doc. 6A).

Ciò chiarito in fatto, ad avviso del Collegio sussiste il *fumus boni juris* del diritto dei reclamanti alla modifica in contestazione, in forza del disposto dell'art. 1102 c.c., a mente del quale ciascun partecipante alla comunione può non soltanto usare la cosa comune, ma addirittura può modificarla per meglio goderne, col limite di non alterarne la destinazione e di non impedirne il pari uso agli altri condomini. In quest'ultimo caso, la norma codicistica pone però una condizione ulteriore, ossia che le modifiche alla cosa comune siano *necessarie* al miglior godimento (*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. A tal fine può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa: comma 1).*

Le modifiche alle cose comuni consentite dalla legge sono pertanto solo quelle “necessarie” per il miglior godimento del singolo condomino; ciò sta a significare che non ogni e qualunque modifica (che pure non alteri la destinazione e non impedisca il pari uso degli altri) è possibile, a discrezione del singolo condomino, ma solo quella che, oltre ad essere funzionale al suo miglior godimento, sia anche indispensabile a conseguirlo poiché il diritto del singolo condomino deve essere

contemperato e bilanciato col contrapposto interesse degli altri condomini all'uso delle cose comuni e non deve comportare, a carico di costoro, sacrifici ingiustificati ovvero sproporzionati perché eccedenti l'esigenza del miglior godimento del singolo.

Infine, sia l'uso che le modifiche sono consentite sempre che non rechino pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell'edificio condominiale, che non ne alterino il decoro architettonico né rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, ultimo comma, c.c., pacificamente applicabile anche alla fattispecie prevista dall'art. 1102 c.c.: Cass. 24006/2004).

E' jus receptum il principio giurisprudenziale secondo cui La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; cosicché, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (Cass., ord. n. 23996/2017. Cfr. tra le altre, Cassazione civile sez. II, 27/12/2004, n.24006, cit.: La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. (Fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo, fino al quarto piano dello stabile).).

Il principio è stato ribadito ancora di recente: *Al fine di eliminare le barriere architettoniche, l'installazione di un ascensore da parte di un condomino in area comunale rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c.* (Cassazione civile sez. II, 21/03/2024, n.7609).

Nella fattispecie in esame l'impianto di elevazione non solo è esistente, ma è anche già adibito al trasporto di persone, sicché nessuna modifica di destinazione ne deriverebbe; inoltre, i costi dell'intervento resterebbero a carico esclusivo di chi li effettua.

La modifica consentirebbe senza dubbio l'uso più agevole dell'impianto da parte di qualunque persona, essendo di intuitiva evidenza che l'apertura a battente è più pratica, funzionale e facile da utilizzare di quella a ghigliottina, che richiede una certa abilità e dimestichezza. Soprattutto, la modifica è necessaria a consentire l'accesso al fabbricato da parte dell'ing. Parte_I il quale, in considerazione dell'età e delle condizioni fisiche, quali documentate in atti, non è in grado, se non a rischio di caduta, di utilizzare le scale mobili e, tanto meno, quelle muscolari. Nemmeno è necessario, per il diritto alla modifica, che il condomino sia portatore di handicap o di disabilità (cfr. Consiglio di Stato sez. II, 14/01/2020, n.355: *La speciale disciplina volta a favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti contenuta nella l. 9 gennaio 1989 n. 13 si applica anche a beneficio di persone anziane le quali, pur non essendo portatrici di disabilità vere e proprie, soffrano comunque di disagi fisici e di difficoltà motorie; tale legge infatti, in base ad un'interpretazione costituzionalmente orientata, esprime il principio secondo il quale i problemi delle persone affette da una qualche specie di invalidità devono essere assunti dall'intera collettività, e in tal senso ha imposto in via generale che nella costruzione di edifici privati e nella ristrutturazione di quelli preesistenti, le barriere architettoniche siano eliminate indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili, trattandosi comunque di garantire diritti fondamentali e non già di accordare diritti personali ed intrasmissibili a titolo di concessione alla persona disabile in quanto tale).*

Per contro, il presunto pregiudizio che deriverebbe ai condomini del piano terra e che sarebbe ostativo alla modifica è indimostrato, sotto diversi profili, atteso che:

- l'allegazione, formulata per la prima volta in questa sede dal CP_I, che l'apertura della porta esterna di accesso al CP_I sia di 150 cm., anziché di 120 cm., è contestata dai reclamanti ed è contrastata dai dati indicati dal tecnico dei ricorrenti-reclamanti nella relazione versata in atti, sopra richiamata (che indica in 120 cm. la detta apertura);
- il vano interno dell'ascensore conserverebbe le stesse dimensioni attuali, sicché potrebbe contenere merci di dimensioni identiche a quelle attualmente trasportate;

- l'aggravamento delle modalità d'uso, a causa della presenza di sensori, è davvero minimo e superabile con banali accortezze e non può certo paralizzare, in un'ottica di bilanciamento dei contrapposti interessi, il diritto del condomino ad accedere all'immobile di cui è usufruttuario.

Quanto, poi, all'apposizione di una rampa metallica sui pochi gradini che conducono all'ingresso di via Ancona, nemmeno di tratta di modifica strutturale, giacché ne è prevista la collocazione solo saltuaria e di volta in volta che ve ne è la necessità, con immediata rimozione.

Il Collegio ritiene che non ricorra, invece, il *periculum in mora*.

Ed infatti, i reclamanti non necessitano di alcuna previa autorizzazione giudiziale (e, tanto meno, assembleare) all'esecuzione della modifica in contestazione, potendovi provvedere direttamente per le ragioni sopra esposte. Conseguentemente, non occorre l'adozione del provvedimento urgente richiesto.

In definitiva, l'ordinanza cautelare deve essere confermata.

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

PQM

rigetta il reclamo e condanna i reclamanti alla refusione, in favore del CP_I reclamato, delle spese processuali, liquidate in € 2.000,00 per compenso, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Condanna, altresì, i reclamanti al pagamento del doppio del contributo unificato, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Si comunichi.

Così deciso nella camera di consiglio tenutasi in Milano il 27/06/2024.

La Presidente
Francesca Savignano