TRIBUNALE DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. n. 20341/2023 RG

Il Giudice

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,
letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta;
sciogliendo la riserva formulata nel verbale di udienza del 30 gennaio
2024;

OSSERVA

Oggetto del presente procedimento è la richiesta, avanzata in via
d'urgenza dall'amministratore del Parte_1, ai sensi
dell'art. 700 cpc, di "autorizzazione" a demolire l'impianto ascensore
esistente all'interno del cortile condominiale - costruito da Per_1
[...] a servizio esclusivo del proprio appartamento, poi donato al
figlio, CP_1 - al fine di installarne uno nuovo, a beneficio di tutti i
condomini.

I fatti, in forza dei quali è stata proposta la domanda cautelare, sono stati
così descritti in ricorso:

- <<il sig. Persona_1 negli anni 90 realizzava e metteva in
funzione all'interno del condominio di Parte_1, un impianto
ascensore ad uso esclusivo di un appartamento di sua proprietà e
successivamente venduto al figlio Parte_2 ;
- <<tale impianto ascensore installato all'interno del cortile
condominiale non è mai stato autorizzato dal Parte_1, e non era mai
stato né autorizzato dal genio civile, né riceveva alcuna autorizzazione
alla messa in funzione, tant'è che con ordinanza n. 129 del 17.07.2018 del
comune di San Giorgio a Cremano si ordinava il divieto di utilizzo e
venivano apposti i sigilli>>;

- <<il condominio *Parte_1*, abitato da numerose persone ottuagenarie ed invalide, a seguito di regolare assemblea decideva di munirsi di un impianto ascensore al fine di abbattere le barriere architettoniche approfittando del bonus statale di abbattimento delle barriere architettoniche pari al 75% del costo di installazione>>;
- <<a seguito di verifica da parte di numerose ditte si stabiliva che l'unico posto per installare il nuovo ascensore era quello occupato dall'ascensore sottoposto a sequestro realizzato da *Persona_1* ;
- <<il sig. *Parte_2* dante causa di *Persona_1* si opponeva a rimuovere il manufatto da lui detenuto ed utilizzato fino all'ordinanza sindacale 129/2018 che ne ordinava l'immediato fermo>>;
- <<veniva instaurato un procedimento di mediazione tra il condominio di *Parte_1* ed il sig. *Parte_2* (che si è sempre dichiarato esclusivo proprietario dell'impianto ascensore) al fine di rimuovere l'impianto esistente e che tale mediazione si concludeva (pro bono pacis da parte del condominio) con un accordo sull'acquisto dell'impianto ascensore illegittimo, dismesso e sottoposto a sequestro di proprietà *Per_1* al prezzo di € 10.000/00, esonerando gli stessi dallo smaltimento dello stesso>>;
- <<il condominio chiedeva a *Parte_2* la compensazione ex art. 1243 c.c., essendo lo stesso moroso nei confronti del condominio di € 10.309,13 come da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli r.g. 14972/2022 n. conol. 597/2023>>;
- < *Parte_2* a mezzo del proprio legale rifiutava tale proposta di compensazione e negava l'accordo raggiunto in mediazione attribuendo la proprietà del manufatto abusivo al padre *Pt_2*
[...] ;

➤ <<il condominio in caso di installazione di un nuovo impianto ascensore al servizio dell'intero condominio beneficerebbe del bonus barriere architettoniche al 75 %, pari ad € 111.228,00 (pari al 75% sul totale delle opere previste in 148.304,00, tuttavia tale bonus è soggetto a scadenza ed i notevoli ritardi pregiudicano l'esecuzione della nuova opera>>;

➤ <<sulla base di tali circostanze in fatto si richiede un provvedimento d'urgenza al fine di poter tutelare gli interessi dell'intera compagine condominiale da conseguenze pregiudizievoli irreparabili...>>.

L'azione di merito a cui è strumentalmente collegata la misura cautelare è stata così indicata dal ricorrente:

<<L' azione di merito avrà ad oggetto oltretutto la conferma del provvedimento qui invocato anche la domanda di risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e subendi da parte del condominio e dei singoli condomini, inoltre la risoluzione dell'accordo raggiunto in mediazione per mancata adesione da parte del Parte_2 .

Alla luce delle circostanze di fatto sopra indicate, è evidente che la richiesta di "autorizzazione" contenuta in ricorso è volta ad ottenere in via d'urgenza una pronuncia di mero accertamento del diritto del condominio di "procedere alla demolizione in danno dei convenuti dell'impianto ascensore presente nel condominio di Parte_1 al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e quindi poter procedere con l'installazione di un nuovo impianto usufruendo del bonus abbattimento barriere architettoniche, così come deciso dall'assemblea condominiale".

Così qualificata la domanda, la stessa è certamente ammissibile.

Fra le opposte tesi che si fronteggiano, infatti, merita di essere condivisa quella che ammette il ricorso alla misura cautelare atipica in materia di

diritti tutelabili con l'azione di accertamento. Tra le altre argomentazioni, poste a fondamento di siffatta opinione, è dirimente quella per la quale: *<<l'utilità giuridicamente apprezzabile – ed è questo il vero punto cruciale e risolutivo – è sicuramente da individuarsi nell'eliminazione di quell'incertezza giuridica, riguardo l'esistenza e/o la titolarità del diritto, che comprime e limita il modus agendi del soggetto ricorrente. Infatti, il timore di compiere atti illegittimi preclude al titolare del diritto la possibilità di amministrare con efficacia i propri interessi, evidenziando, in tal modo, un'ingiustificata limitazione con riferimento al godimento e alla disponibilità di situazioni giuridiche soggettive tutelate dall'ordinamento>>*.

Nel caso di specie, i partecipanti del *Parte_1* intendono demolire l'ascensore installato da *Persona_1* (oggi utilizzato dal figlio *CP_1*) e chiedono, attraverso la richiesta di una "autorizzazione giudiziaria", il riconoscimento del loro diritto.

Occorre a questo punto individuare la *causa petendi* del ricorso cautelare, vale a dire la ragione giuridica in forza della quale è affermato il diritto di disporre dell'ascensore.

In proposito, deve senz'altro escludersi che la relativa fonte possa essere individuata nell'accordo raggiunto tra le parti in sede di mediazione, stante l'espressa dichiarazione di volerne ottenere la risoluzione con la pronuncia di merito.

Residua, allora, l'altro fatto posto a fondamento della richiesta; vale a dire: la mancata autorizzazione del *Parte_1* all'installazione dell'ascensore da parte di *Persona_1*.

Conseguentemente, l'accertamento qui sollecitato dal ricorrente ha ad oggetto il proprio diritto a rimuovere ciò che è stato installato da

Persona_1 senza autorizzazione dell'assemblea.

In termini generali, ci si chiede, infatti, se l'iniziativa di un condomino di installare, a proprie spese, un ascensore nel vano scale dello stabile condominiale, debba inquadrarsi nell'uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. (e, quindi, la modifica di quest'ultima sia consentita purché non venga alterata la destinazione e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto); oppure debba ritenersi un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. (e, quindi, debba essere autorizzata dal *Parte_1*, per espressa previsione dell'art. 1120, comma 2 c.c., con la maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c.).

Nel caso di specie, però, è superfluo rispondere al quesito, giacché in ogni caso *Persona_1* ha prodotto copia dell'autorizzazione alla realizzazione a proprie spese dell'ascensore oggetto di contestazione.

Conseguentemente, non potendo affermarsi allo stato che l'impianto di ascensore sia stato realizzato "senza autorizzazione" - e non essendovi prova dei presupposti per invocare la tutela dettata in favore dei portatori di handicap (L. 13/1989 trasfusa negli artt. 77-81 del DPR 380/2001) - la domanda non può essere accolta, difettando il necessario presupposto del *fumus boni iuris*.

Dovendo provvedersi anche alla regolamentazione delle spese di lite (art. 669 *septies* cpc), rileva il disposto di cui all'art. 92 cpc, nella formulazione derivante dalla pronuncia di incostituzionalità del 19 aprile 2018, n. 77, con la quale la Corte costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 92, comma 2, c.p.c. nella parte in cui non consente, nelle ipotesi di soccombenza totale, di compensare parzialmente o per intero le spese di lite anche ove ricorrano gravi ed

eccezionali ragioni, diverse da quelle tipizzate dal legislatore.

L'attuale disposto normativo permette, dunque, la compensazione delle spese di lite allorché concorrano gravi ed eccezionali ragioni ed in tal parte rappresenta una norma elastica, intesa come clausola generale che il legislatore ha previsto per adeguarla ad un dato contesto storico-sociale o a speciali situazioni, non esattamente ed efficacemente determinabili " a priori", ma da specificare in via interpretativa da parte del giudice del merito.

Ebbene, ritiene questo Giudice di ravvisare i presupposti di legge per disporre la compensazione delle spese di lite, in considerazione del comportamento tenuto dai resistenti, i quali infondatamente intendono l'autorizzazione rilasciata dai condomini per l'installazione dell'ascensore, quale acquisto esclusivo *sine die* dell'impianto, come se si trattasse di qualsiasi altro bene. Il che contrasta palesemente con il regime "di proprietà" dettato dall'art. 1121 c.c.

È sì vero che l'ascensore, installato dopo la costruzione dell'edificio condominiale per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti, ma appartiene in "proprietà" a quello (o a quelli) che l'abbia(n)o impiantato. Tale proprietà esclusiva, però, dura fino a quando altri condomini non decidano di aderire alla realizzazione dell'opera, esercitando il loro "diritto potestativo" di partecipazione (cfr. Cass. 8746/1993), rispetto al quale chi ha costruito l'ascensore si trova in una situazione di mera soggezione, per modo che gli altri condomini, esercitando tale diritto, diventano *ipso iure* comproprietari dell'ascensore, senza che il costruttore nulla possa fare per impedire l'acquisto.

Altro comportamento da stigmatizzare è quello di Persona_1, il

quale afferma infondatamente di essere ancora proprietario dell'ascensore pur avendo donato al figlio l'appartamento a servizio del quale l'impianto era stato realizzato. Al contrario, l'ascensore, essendo parte integrante dell'edificio nel quale è installato, non costituisce una semplice pertinenza, e, pertanto, al pari dell'impianto di riscaldamento, segue le vicende del bene a cui è collegato (si veda, seppur con riguardo alla diversa fattispecie della pignorabilità, Cass. 654/1997).

In conclusione, non avendo i condomini esercitato il diritto potestativo loro riconosciuto dall'ultimo comma dell'art. 1121 c.c., il ricorso deve essere rigettato, in quanto fondato su un fatto (la mancata autorizzazione all'installazione) non suffragato dal necessario presupposto del *fumus boni iuris*.

Le spese di lite, invece, vanno compensate in ragione delle osservazioni che precedono.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e compensa le spese di lite.

Così deciso il 14 marzo 2024.

Il Giudice
Salvatore Di Lonardo