



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 **RG 898/2022** tra le seguenti parti:

- **Parte_1**, (C.F. **C.F._1**), nato a Genova il 3.12.1947, così come rappresentati e difesi dagli avv.ti Rocco Varaglioti e Marzia De Renzis, come da procura apposta in calce all'atto introduttivo;

- attore -

contro

- **Controparte_1** sito ad Albissola Marina (SV) alla via Ines Negri n.7 (P.I. **P.IVA_1**), in persona dell'amministratore p.t., così come rappresentato e difeso dall'avv. Loredana Scalmana, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

- convenuto -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per l'attore: *“In via preliminare, confermare la sospensione dell'efficacia della deliberazione dell'assemblea condominiale del **Controparte_1** del 14.03.2022, in oggi impugnata, come già disposto con provvedimento del Giudice Dott. Sacchi emesso in data 14.09.2022, così come ogni altra delibera precedente o successiva sul punto, relativa all'installazione dell'ascensore all'interno del **Controparte_1** stante l'avvenuta chiara ed esplicita violazione di norme imperative di Legge; • Nel merito, dichiarare nulla e/o annullare la suindicata deliberazione assembleare, così come ogni altra eventuale delibera precedente o successiva sul punto di cui in narrativa, previo accertamento della relativa contrarietà alla Legge per tutti i motivi suesposti, affermandone la assoluta invalidità ed inefficacia; • Ulteriormente, nel merito, dichiarare nulla e/o annullare la deliberazione assembleare in punto ripartizione delle spese di lite e delle spese relative alle assemblee straordinarie; • In ogni caso, con vittoria di spese, compensi professionali e competenze di lite maggiorate degli accessori di legge, oltre al rimborso delle spese di mediazione.”*

Per il convenuto: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, reiectiis contrariis, previa ammissione delle prove dedotte nella memoria ex art. 183 c.p.c. n. 2 datata 20/2/2023 e non ammesse, nonché, viste le considerazioni tardivamente svolte da controparte a verbale di udienza del 12/9/2023, previa nuova audizione del teste **Testimone_1** nanti il Giudice titolare del procedimento e previa ogni più opportuna pronuncia di rito e di merito, - In via pregiudiziale: dichiarare improcedibili e/o inammissibili le domande di parte attrice non oggetto di pregiudiziale esperimento della procedura di mediazione*

obbligatoria per legge e/o non relative alla delibera impugnata. - In via principale: respingere tutte le domande proposte da parte attrice in quanto infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate. - In ogni caso: con vittoria delle spese di lite oltre spese generali ed oneri previdenziali e fiscali in misura di legge, oltre al rimborso delle spese di mediazione, pari ad €. 50,00”

MOTIVI DELLA DECISIONE

Mediante rituale atto di citazione l'attore impugnava la delibera condominiale del 14.03.2022, così come ogni altra precedente e successiva sul punto, relativa all'installazione dell'ascensore all'interno del **Controparte_1** per assoluta violazione di norme imperative di legge, e comunque affermandone l'assoluta invalidità ed efficacia.

Nello specifico, secondo l'attore la delibera impugnata sarebbe nulla, o comunque annullabile, per i seguenti motivi:

- 1) nulla/annullabile in quanto non si è proceduto al previo invio del progetto e della documentazione idonea a consentire le opportune valutazioni “a mente fredda” (cfr. pag. 3 atto di citazione);
- 2) nulla/annullabile nella misura in cui l'installazione dell'ascensore come da progetto pregiudicherebbe la proprietà individuale, ed in particolare la luminosità del bagno e la non rumorosità della camera da letto (cfr. pag. 3 dell'atto di citazione), arrecando anche una grave pregiudizio alla proprietà derivante dall'aumento del rischio di accesso all'appartamento da parte di malintenzionati;
- 3) annullabilità della delibera per errata ripartizione delle spese dell'avv. Scalmana per la presente vertenza;
- 4) annullabilità della delibera in merito alla ripartizione delle spese relative al sopraindicato progetto, fatto passare sotto la voce generale di “spese straordinarie” pur essendosi l'attore ripetutamente opposto allo stesso.

Si è costituito il **CP_1** convenuto, il quale, oltre a sollevare una eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria, ha contestato gli assunti ex adverso formulati ritenendo che il progetto fosse stato ampiamente discusso in due precedenti delibere del 9.12.2021 e del 24.01.2022, nelle quali aveva partecipato attivamente anche l'attore, oltre che in una del 2.05.2022 di correzione della precedente in punto ripartizione delle spese, con esclusione del **Pt_1**.

Nel merito, il **CP_1** convenuto contestava l'esistenza di un futuro pregiudizio alla proprietà del **Pt_1**, asserendo e documentando che la passerella sarebbe stata posizionata al di sopra della finestra del locale bagno rappresentata nelle fotografie della parete condominiale su cui verrebbe realizzata l'opera (doc. 8); e che lo stesso dott. **Tes_1**, nel corso dell'assemblea del 9.12.2021, avesse prospettato anche la possibilità di adottare particolari accorgimenti per assecondare specifiche richieste dei singoli condomini,

compreso la possibilità di allungare la passerella spostando l'impianto verso sinistra, salvo costi maggiori, sia la realizzazione della stessa mediante materiale grigliato, che avrebbe garantito il passaggio della luce.

Inoltre, sempre nel merito, il convenuto evidenziava come la delibera in questione fosse improntata al superamento delle barriere architettoniche, e quindi ad un principio di solidarietà condominiale derivante dalla applicazione della L. 13/1989 da considerarsi prevalente rispetto alla recessiva rispetto all'oscuramento della finestra del bagno del *Pt_I*.

Quanto alle spese straordinarie, il *CP_I* asseriva di non comprendere i motivi per cui il *Pt_I* non avrebbe dovuto partecipare alle relative spese di installazione e realizzazione dell'opera, mentre, con riferimento alle spese di lite, la questione la riteneva superata dalla delibera di rettifica del 2.05.2022.

All'esito di una breve parentesi di istruttoria orale, la causa veniva introitata in decisione previo scambio di scritti conclusivi.

Premesso tutto quanto innanzi esposto, si dà atto dell'eserito tentativo di mediazione obbligatoria (cfr. verbale di udienza del 20.12.2022), motivo per cui l'eccezione di improcedibilità è da ritenersi superata.

Venendo al primo motivo di impugnazione, si ritiene che il dibattito sul medesimo progetto è ravvisabile nell'assemblea del 9.12.2021, in cui viene verbalizzato che il dott. *Tes_I*, prendendo la parola, spiegava le caratteristiche del progetto e il *Pt_I*, presente all'assemblea, esprimeva voto contrario. A tal riguardo, si ritiene che la discussione riportata in questo verbale – per la quale gli artt. 1136 e 1137 c.c. non impongono una verbalizzazione pedissequa di ogni passaggio ai fini della legittimità della delibera – sia prova presuntiva di quanto in essa avvenuto (cfr. Cass. 6552/2016), e che non è emersa prova contraria all'esito dell'istruttoria orale tenutasi. Detto motivo di impugnazione deve ritenersi, pertanto, infondato.

Con riguardo al secondo motivo di impugnazione, occorre necessariamente premettere quanto segue. L'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n.13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale, oltre che condominiale (cfr. Cassazione civile, sez. II, 28/03/2017, n. 7938). Essa, inoltre, presuppone un concetto di "disabilità" latamente inteso, nel quale possono rientrare anche gli anziani o coloro che non sono affetti da patologie particolarmente invalidanti o minorazioni (cfr. Cass. Civ. n. 7983 cit.; nello stesso senso Cons. Stato sent. n. 4824/17 del 18.10.2017). Per tali motivi, non è necessaria una verifica in merito alla esistenza di specifici condomini effettivamente bisognosi di siffatta innovazione, in quanto tale esigenza, nel moderno contesto sociale, è avvertita come implicita e rappresenta – ove concretamente praticabile ed entro certi limiti – una manifestazione di civiltà. 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 espande o si affievolisce a seconda dell'uso

dei condomini che materialmente se ne avvalgono. Per la predetta finalità, inoltre, non è necessaria l'approvazione dell'unanimità, considerato che l'art. 2 della L. 13/1989 - prevedendo le maggioranze di cui all'art. 1120 c.c., che a sua volta rinvia all'art. 1136 co.2 c.c. - consente l'approvazione con la maggioranza degli interventi che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio. Tuttavia, occorrerà sempre verificare, in sede giudiziale, che l'uso della cosa comune non alteri il pari uso della stessa da parte degli altri condomini. L'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante, infatti, è sottoposto dall'art. 1102 c.c. a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (cfr. Cass. civile sez. II, 15/07/1995, n.7752).

L'art. 1102 c.c., tuttavia, non autorizza un bilanciamento fra diritti dei condomini sugli spazi comuni e diritti degli stessi sulle proprietà individuali ma solo un contemperamento fra i contrapposti diritti di uso sulla cosa comune, ovvero sui beni e sugli spazi in comproprietà. Ad esempio, una situazione sussumibile nell'ambito della citata norma si è verificata nel caso sottoposto all'attenzione della Suprema Corte nella sent. n. 19087 del 2022, con la quale la Cassazione ha ritenuto legittima la limitazione nell'uso della scala condominiale provocata dall'installazione dell'ascensore. Viceversa, come affermato anche dalla medesima giurisprudenza richiamata in precedenza, quanto esposto in tema di rispetto delle distanze legali è valevole fatto *“salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui”* (Cass. civ. n. 30838/2019 cit. che richiama a sua volta Cass. 7752/1995; Cass. 6885/1991; Cass. 11695/1990). Pertanto, si ritiene che l'assemblea condominiale, anche se per nobili intenti, sia priva del potere di adottare delibere che vadano ad incidere direttamente e specificamente sulle proprietà individuali arrecando a queste pregiudizio e – nei casi in cui ciò si verifichi – al giudicante, in sede di impugnazione della delibera assembleare, è sottratto quel giudizio di bilanciamento e di contemperamento dei contrapposti interessi che è rivolto a garantire il “pari uso della cosa comune secondo i rispettivi diritti”, sotteso al richiamato art. 1102 c.c.. Per tale motivo, quando l'installazione dell'ascensore comporta un pregiudizio alla proprietà individuale la delibera è irrimediabilmente affetta da nullità per impossibilità dell'oggetto, esulando la decisione dalle competenze assembleari di cui agli artt. 1135 e 1120 c.c., e non è possibile ritenere il pregiudizio tollerabile in virtù della sua modesta entità o ritenerlo compensato dall'incremento del valore dell'immobile dato dall'installazione dell'ascensore stesso.

Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza di legittimità, la quale, proprio con riferimento alla installazione di una cabina ascensore pregiudizievole per la proprietà individuale, ha statuito che *“in ambito condominiale, deve ritenersi nulla la delibera assembleare di installazione dell'impianto di ascensore, approvata ed adottata nell'interesse comune, allorché essa implichi la violazione dei diritti anche di un solo condomino sulle parti di sua esclusiva proprietà. Di talché, la causa di invalidità in questione non è soggetta ai termini di impugnazione di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., potendo invero essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di avere interesse e, quindi, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole all'adozione della predette delibera”* (Cass. civ., sez. II, del 24.07.2012

n. 12930; nello stesso senso cfr. Cass. civ. sent. n. 4726/2016; Cass. 19-3-2010 n. 6714; Cass. 24-5-2004 n. 9981; Cass. 18-4-2002 n. 5626). Ed anzi, è pacificamente stato riconosciuto in tale ambito anche “*il diritto a pretendere che l'impianto non sia installato davanti al proprio terraneo in modo limitativo dell'accesso, della visibilità dell'ariosità e dell'utilizzò*” (Cass. civ. n. 6295/2015).

L'assunto di cui sopra trova conferma anche negli orientamenti espressi dalla più recente giurisprudenza di merito, la quale ha a tal proposito chiarito che “*devono pur sempre essere rispettati (in forza del terzo comma del citato art. 2) i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.. Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. A maggior ragione, pertanto, l'installazione, anche se volta all'eliminazione delle barriere architettoniche e di fatto unico strumento per consentire l'accesso all'intero edificio da parte di persone disabili, non può essere effettuata, né a maggioranza, né tanto meno per iniziativa dei singoli condomini che, per tale via, accollandosi la spesa, intendono fare un "maggior utilizzo" delle parti comuni, quando questo uso più "intenso" comporti, oltre che sacrificio dei diritti degli altri condomini sulle parti comuni, addirittura pregiudizio tangibile alle proprietà individuali*” (Trib. Milano sez. XIII, sent. 02/03/2020, n.1937 che riprende l'identico principio sancito da Cass. 12930/2012 cit.). Pertanto, salvo che il singolo condomino non intenda acconsentire alla compressione del suo diritto di proprietà, non è concesso all'assemblea dei condomini il potere di imporre una limitazione della proprietà individuale che si sostanzi in un danno alla stessa, salvo che quest'ultimo non sia totalmente “intangibile”, ovvero del tutto inesistente o talmente evanescente da non comportare alcun tipo di concreto pregiudizio.

Nel caso di specie, si evince chiaramente dalla documentazione prodotta dallo stesso convenuto (docc. 7 e 8) l'evidente prossimità della struttura ipotizzata alla finestra che accede alla proprietà dell'attore, motivo per cui non può ritenersi il pregiudizio “intangibile”, sia in termini di luce che, soprattutto, con riferimento alla sicurezza dell'immobile (non appare viceversa verificabile, allo stato, la rumorosità rispetto alla camera da letto). La compromissione della sicurezza della proprietà individuale, del resto, non è stata nemmeno specificamente contestata dal convenuto ex art. 115 c.p.c., il quale ha dedotto l'avvenuta interlocuzione e proposizione di soluzioni alternative che però, in concreto, non corrispondono a quella oggetto della delibera impugnata.

Né potrebbe questo Tribunale condannare il CP_1 convenuto alla realizzazione di un'opera alternativa. Diversamente opinando, infatti, si andrebbe ad invadere la sfera delle valutazioni di merito riservate ai condomini.

Il secondo motivo di impugnazione deve quindi essere accolto e la delibera impugnata, per i motivi sopraindicati, deve essere dichiarata nulla su questo punto (non rilevando, trattandosi di nullità, l'eventuale mancata impugnazione della delibera precedente, fra l'altro meramente prodromica rispetto alla decisione definitiva).

Il motivo n. 3) di impugnazione deve essere respinto per parziale cessata materia del contendere, essendo intervenuta la rettifica del 2.05.2022.

Il motivo n. 4) di impugnazione è da ritenersi assorbito dall'accoglimento del secondo motivo. In via di obiter dicta – al solo fine di evitare ulteriore contenzioso – si rammenta che una eventuale opera sostitutiva di analogo tenore (ma non pregiudizievole per la proprietà del singolo) non potrebbe mai essere ritenuta voluttuaria ai sensi dell'art. 1121 c.c., motivo per cui, una volta approvata con le maggioranze di cui agli artt. 1120 e 1136, co.2, c.c., il singolo condomino non potrebbe sottrarsi alla relativa spesa, fatta salva l'eventuale ipotesi inversa prevista all'art. 2 della legge 189/2013, secondo la quale i singoli condomini di minoranza interessati al superamento delle barriere architettoniche possono provvedervi a loro esclusive spese in caso di rifiuto o inerzia dell'assemblea condominiale.

Per quanto concerne le spese del presente giudizio, si ritiene che il **CP_I** convenuto, pur adottando una delibera nulla per impossibilità del suo oggetto, abbia comunque perseguito interessi collettivi astrattamente meritevoli. Sussistono quindi eccezionali ragioni, date dalle particolari peculiarità del caso concreto, per compensare integralmente le spese di giudizio ai sensi dell'art. 92, co.2, c.p.c. così come modificato dall'intervento additivo della Corte Costituzionale sent. 77/2018.

P.Q.M.

Codesto Tribunale adito, definitivamente pronunciando sulle domande così proposte, reietta ogni diversa istanza, così dispone:

ACCOGLIE il secondo motivo dell'impugnazione proposta da **Parte_1** e, per l'effetto, **DICHIARA** la nullità della delibera adottata in data 14.03.2022 limitatamente al punto 3 della stessa (“rettifica delle deliberazioni assunte con l'assemblea del 24.01.2022”), nel quale viene definitivamente approvata la realizzazione dell'impianto;

COMPENSA integralmente le spese di lite fra le parti;

Così è deciso.

Savona, 29/02/2024

Il Giudice
dott. Giovanni Maria Sacchi