

accogliendo la domanda, accessoria a quella principale accolta di dichiarazione di invalidità della delibera condominiale, di condanna del Condominio convenuto al ripristino del funzionamento delle scale mobili; - in accoglimento dell'appello per il motivo n. 2, riformare la sentenza n. 1346/2016 del Tribunale di Livorno e condannare il Condominio [REDACTED] al pagamento in favore degli attori [REDACTED] [REDACTED] s.a.s., della somma di € 79.232,00 o di quella maggiore o minore che risulterà di giustizia per svalutazione immobiliare, della somma di € 17.050,00 (fino al 2016 ed oltre agli anni successivi) a favore di [REDACTED] [REDACTED] e di € 17.050,00 (fino al 2016 ed oltre agli anni successivi) a favore di [REDACTED] [REDACTED] per svalutazione commerciale, oltre interessi e rivalutazione; - in accoglimento dell'appello per il motivo n. 3, riformare la sentenza n. 1346/2016 del Tribunale di Livorno e condannare il Condominio [REDACTED] al pagamento in favore della [REDACTED] s.n.c. della somma di € 106.140,00 ovvero della minor somma di € 32.895,00 laddove fosse riconosciuto solo il danno prodottosi al momento dell'atto di citazione; - rigettare l'appello incidentale proposto dal convenuto appellato; - con vittoria di compensi e spese del doppio grado di giudizio, comprensive di quelle per il Consulente Tecnico di Parte nonché rimborso di quanto versato al Consulente Tecnico d'Ufficio.

Per la parte appellata/appellante incidentale: PIACCIA alla Corte d' Appello di Firenze dichiarare, in via incidentale, la validità delle delibera emessa in data 8.3.2012 dall' assemblea del Condominio [REDACTED] CHIEDE (relativamente al danno commerciale richiesto dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che la Corte d' Appello di Firenze, per il caso di conferma della declaratoria di annullamento della delibera del' 8/3/2012, voglia dichiarare la carenza di legittimazione attiva dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a richiedere il danno da svalutazione commerciale per il periodo successivo alla cessazione delle di loro rispettive imprese, ovvero per il periodo successivo al 24.01.2013 per il sig. [REDACTED] [REDACTED] e al 22.08.2014 per il sig. [REDACTED] [REDACTED] dichiarando, in denegata ipotesi di reiezione della detta eccezione, infondata la detta domanda in fatto e in diritto e comunque sfornita di prova; voglia dichiarare inammissibile e/o



improponibile la domanda di condanna del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pagamento del danno da svalutazione commerciale in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] per gli anni successivi al 2016, trattandosi di domanda nuova, ovvero spiegata per la prima volta solo in atto di appello, dichiarando, in denegata ipotesi di reiezione della detta eccezione, infondata la detta domanda in fatto e in diritto e comunque sfornita di prova; voglia respingere, per le ragioni meglio esposte nella premessa del relativo capitolo, la domanda di condanna del Condominio [REDACTED] al pagamento del danno da svalutazione commerciale nella richiesta misura di €. 17.050,00 in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] e di €. 17.050,00 in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] e di quelle ad esse accessorie o di quella diversa di giustizia; voglia confermare, conseguentemente, il capo della sentenza di prime cure che respinge la domanda di condanna del Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pagamento della svalutazione commerciale in favore dei signori [REDACTED]; CHIEDE (relativamente al danno immobiliare richiesto dai signori [REDACTED] e da [REDACTED] s.a.s.) che la Corte d' Appello di Firenze per il caso di conferma della declaratoria di annullamento della delibera del' 8/3/2012 voglia respingere la domanda di condanna del condominio [REDACTED] al pagamento, in favore dei signori [REDACTED] s.a.s., della somma di €. 79.232,00 o di quella maggiore o minore di giustizia, a titolo di danno immobiliare, perché infondate in fatto e in diritto e comunque sfornita di prova. In subordine, per il caso di conferma della declaratoria di annullamento della delibera dell'8/3/2012, voglia confermare il capo della sentenza che condanna il Condmino [REDACTED] [REDACTED] al pagamento dell'importo di €. 4.525,00. CHIEDE (relativamente al danno richiesto da [REDACTED] s.n.c.) che la Corte d' Appello di Firenze di Firenze voglia preliminarmente dichiarare l'inammissibilità della domanda di [REDACTED] s.n.c. di condanna del condominio qui appellato al pagamento del danno nella richiesta misura di €. 106.140,00, asseritamente prodottosi dopo l'introduzione del giudizio di primo grado, perché inammissibile per tardività, trattandosi di domanda nuova, ovvero spiegata per la prima volta soltanto in appello e comunque perché infondata in fatto e in diritto, così



confermando la decisione del giudice di primo grado, che la Corte d'Appello di Firenze di Firenze voglia altresì respingere la domanda di [REDACTED] s.n.c. al pagamento del danno anche nel minor importo richiesto di €. 32.895,00, perché infondata in fatto e in diritto e comunque sfornita di prova, confermando il relativo capo della sentenza di primo grado. Con vittoria, in ogni caso, delle spese e competenze di lite del presente procedimento e di quello di primo grado, delle spese di c.t.u. e di c.t. di parte.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] snc di [REDACTED] & C. e [REDACTED] hanno proposto appello avverso la sentenza n. 1346/2016, con la quale il Tribunale di Livorno, definendo il contenzioso dagli stessi promosso nei confronti del condominio [REDACTED] - posto in Livorno via [REDACTED] - ha dichiarato la nullità del punto 0.10.0 della delibera condominiale adottata l'8/3/2012 e ha condannato il condominio a pagare a [REDACTED] la somma di € 4.125,00, compensando integralmente tra le parti le spese di lite.

2. Gli odierni appellanti avevano agito in giudizio contro il condominio, del quale facevano parte le loro unità immobiliari, adibite ad uso commerciale, lamentando l'illegittimità della delibera dell'8/3/2012, con la quale i condomini avevano deciso di non riparare le scale mobili di collegamento tra il piano terreno e il primo piano, ad uso del pubblico che accedeva al centro commerciale, e avevano rimandato al futuro l'approvazione di un progetto di unificazione tra il primo piano e il piano terreno.

Sostenevano che le scale mobili erano un bene condominiale, come risultava dal regolamento stesso, ed era un obbligo del condominio mantenerle in funzione. Le stesse non funzionavano dal 2003, nonostante i numerosi solleciti rivolti all'amministrazione condominiale. Tale delibera, non approvando il preventivo della ditta [REDACTED] per provvedere alla riparazione delle stesse, di fatto sopprimeva la funzionalità di un bene condominiale, sottraendolo alla disponibilità dei



condomini. Tale delibera doveva dunque ritenersi radicalmente nulla, esulando tale potere da quelli propri dell'assemblea condominiale.

Affermavano che da tale soppressione ne era derivato loro un danno in termini di perdita di valore delle loro proprietà individuali e di perdita della clientela. Pertanto, [REDACTED] chiedevano, per ciascuno, che il danno da svalutazione immobiliare fosse liquidato, con riferimento ai primi due, nell'ammontare pari al 20% del valore dei loro immobili e, quindi, in € 30.000,00, e la società in una percentuale del 10% del valore del fondo intestato al quest'ultima (euro 300.000) e quindi per un importo di € 30.000,00. Tutti e tre chiedevano poi un danno da perdita commerciale di € 3000 all'anno, parametrato su 10 anni di mancato funzionamento delle scale. Infine, la società [REDACTED] conduttrice di un fondo all'interno del condominio, evidenziava che a causa del mancato funzionamento delle scale mobili non aveva potuto mantenere la propria sede in un fondo di proprietà del socio [REDACTED] [REDACTED] posto al primo piano e concessole dal socio in comodato gratuito, ed era stata costretta a spostarsi al piano terreno in un fondo di terzi, condotto in locazione. Pertanto, chiedeva che il condominio convenuto fosse condannato a risarcirle il danno rappresentato dai canoni di locazione, che aveva dovuto corrispondere a decorrere dal 2010. Insistevano quindi in dette domande, nella declaratoria di nullità della delibera dell'8/3/2012 e nella condanna del condominio a ripristinare la funzionalità delle scale mobili e anche del montacarichi.

Il condominio contestava la fondatezza delle domande spiegate dagli attori. Rilevava che la scelta adottata dalla maggioranza dei condomini, di dismettere le due scale mobili, era stata dettata dalle ingenti spese per elettricità, che nel 2005 avevano raggiunto l'esorbitante costo di € 45.000,00, e non pregiudicava affatto l'accesso ai fondi posti al piano superiore, perché esisteva allo scopo un comodo ascensore e una ampia rampa di scale. Inoltre, all'occorrenza era rimasto sempre in funzione uno dei due montacarichi, di cui il condominio era dotato. Quanto alla legittimità della delibera, con la quale era stata decisa una diversa disciplina del godimento dei beni comuni, richiamava gli arresti espressi da Cass. n.6915/2007, n.27882/2008 e n. 144/2012.



3. Il Tribunale - espletata CTU e assunte prove testimoniali - riteneva che, sebbene la decisione dell'assemblea dei condomini, adottata con la delibera impugnata (punto 010.0), avesse determinato una riduzione, e non una eliminazione, della possibilità degli altri condomini di godere ed usare le scale, tuttavia tale scelta comprometteva il diritto dei portatori di handicap, dal momento che i servizi igienici del centro commerciale si trovavano al piano superiore. Pertanto, la delibera, limitatamente a tale statuizione, era stata adottata in violazione della normativa sulle barriere architettoniche e, quindi, era invalida.

Riconosceva ai condomini attori un danno da svalutazione del valore dei rispettivi immobili commisurato al costo di ripristino degli impianti, ripartito per fondi interessati e capitalizzato negli anni, criterio suggerito dal CTU, che veniva recepito dal giudice che liquidava il danno in onnicomprensivi € 4.125,00.

Il danno commerciale era, invece, ritenuto non provato. Parimenti rigettata era la domanda risarcitoria avanzata da [REDACTED]

4. Con l'atto di gravame erano avanzate le seguenti critiche alla decisione impugnata:

- a) il Tribunale aveva omesso di pronunciarsi sulla domanda avanzata dagli appellanti di condanna del condominio al ripristino della funzionalità delle scale mobili;
- b) il primo giudice aveva limitato il riconoscimento del danno da svalutazione degli immobili dei condomini appellanti a soli € 4125,00, nonostante le critiche mosse dal CTP ai criteri suggeriti dal CTU, che non tenevano conto del fatto che le scale mobili non funzionavano dal 2003. Pertanto, il danno avrebbe dovuto essere quantificato in € 79.232;
- c) non era stato riconosciuto il danno da svalutazione commerciale, nonostante le valutazioni espresse dal CTU, che aveva suggerito i criteri di calcolo in base ad una tabella esplicativa che conduceva a determinare tale voce di danno in € 16.500,00 per ciascun fondo;
- d) era stata illegittimamente rigettata la domanda risarcitoria di [REDACTED] senza



alcuna idonea motivazione e soprattutto in modo contraddittorio il Tribunale aveva qualificato detta società come condomina ma non proprietaria, inciso incomprensibile. [REDACTED] anche se non condomina, in qualità di conduttrice di un fondo appartenente al complesso condominiale era stata, infatti, danneggiata dalla delibera impugnata e quindi era legittimata a chiedere i danni patrimoniali subiti che quantificava allo stato in € 106.140,00.

Insisteva, quindi, nelle conclusioni trascritte in epigrafe.

5. Si è costituito il condominio, il quale ha contestato la fondatezza dell'appello e ha proposto a sua volta appello incidentale.

La difesa del condominio ha evidenziato l'irragionevolezza della motivazione articolata dal primo giudice per giungere ad affermare l'invalidità della delibera condominiale dell'8/3/2012, con la quale si era deciso a maggioranza di non riattivare le scale mobili.

Infatti, il Tribunale aveva sostenuto che tale decisione si poneva in contrasto con la normativa diretta al superamento delle barriere architettoniche sebbene l'assemblea si fosse limitata a regolamentare diversamente l'utilizzo dei servizi comuni in una logica di contenimento delle spese. La difesa del condominio ha rilevato come le scale mobili presenti nel centro commerciale non abbiano alcuna utilità per tutti coloro che non possono deambulare e che si avvalgono di sedia a rotelle, non essendo affatto idonee al loro trasporto. Ha evidenziato altresì che, per i disabili e gli impossibilitati ad avvalersi delle scale presenti per raggiungere il primo piano del centro commerciale, vi era sempre stato un ampio ascensore perfettamente funzionante. La scelta operata dall'assemblea, pertanto non avrebbe pregiudicato i diritti, né dei condomini, né del pubblico frequentatore del centro avendo semplicemente deciso di regolamentare diversamente l'accesso al primo piano, ma garantendolo comunque a chiunque.

Richiamava nuovamente il principio espresso dalla S.C. in più occasioni, in forza del quale l'assemblea condominiale con deliberazione a maggioranza ha il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale, se rimane nei limiti



della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini.

Dovevano quindi essere respinte le domande risarcitorie avanzate dagli appellanti anche perché non provate.

6. La causa è stata trattenuta in decisione in data 06/10/2021, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, a seguito di trattazione scritta, con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

7. L'appello incidentale, riguardante la legittimità della delibera impugnata, deve essere affrontato per primo, trattandosi di questione che precede logicamente quelle poste con l'appello principale.

7.1 Tale gravame, proposto dalla difesa del condominio, è fondato.

Con la delibera condominiale impugnata, dell'8/3/2012, la maggioranza dei condomini, probabilmente allo scopo di contenere le spese di elettricità, come affermato dalla difesa del condominio, aveva deciso di non provvedere alla riparazione delle scale mobili, di fatto dismettendo la funzionalità di un bene condominiale. Nel corso del tempo, sempre l'assemblea dei condomini, aveva deciso di murare uno dei due montacarichi presenti nel centro, lasciandone in funzione uno solo.

Gli appellanti hanno sostenuto l'illegittimità di tali deliberazioni, in quanto avrebbero comportato la soppressione di servizi condominiali con gravi ripercussioni sulla fruizione delle rispettive unità immobiliari da parte degli stessi proprietari e da parte dei clienti dei loro esercizi commerciali e con ricadute di natura economica, sia per il diminuito valore degli immobili, sia per la contrazione dell'affluenza della clientela.

La Corte ritiene che l'assemblea dei condomini in seconda convocazione, alla quale hanno partecipato 22 condomini su 52, rappresentativi di 528,590 millesimi, all'unanimità dei presenti, abbia legittimamente deciso di non



ripristinare il funzionamento delle scale mobili, trattandosi di materia che rientra nelle sue competenze, poiché ha ad oggetto l'utilizzo e la regolamentazione dei servizi condominiali in dotazione del centro commerciale.

In tale ambito l'assemblea è libera di modificare la situazione concreta dei servizi a disposizione dei condomini, prevedendone una diversa conformazione, eventualmente anche sopprimendo un servizio ritenuto superfluo in funzione di contenimento degli oneri economici e per non farsi carico delle responsabilità connessi al suo funzionamento.

Tale principio è stato espresso dalla S.C. in diverse occasioni, la stessa, infatti, ha statuito : *"Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini. Ne deriva che la volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere l'uso dell'antenna centralizzata per le ricezione di canali televisivi (destinata a servire tutte o più unità immobiliari di proprietà esclusiva e richiedente una attività di impianto a gestione comune), non si pone come contraria al diritto dei singoli condomini sul bene comune."* (Cass. n. 144/2012)

Come emerge dalla descrizione dei luoghi compiuta dal CTU, la mobilità all'interno del centro commerciale e il raggiungimento da parte dei visitatori dei fondi commerciali e dei servizi igienici posti al primo piano sono comunque garantiti dalla rampa di scale esistente, dalle stesse scale mobili non funzionanti e, per il



pubblico con difficoltà di deambulazione, dall'ascensore. E' funzionante anche un montacarichi per il trasporto della merce.

Non risulta quindi pregiudicato alcun diritto, né degli utenti del centro, né dei condomini, i cui fondi commerciali sono raggiungibili dalla clientela e dai fornitori.

Le risultanze delle prove testimoniali, assunte nel corso del giudizio di primo grado, non sconfiggono tali considerazioni conclusive, in quanto i testimoni hanno riferito in ordine a circostanze generiche, prive di precisi riferimenti temporali, e ad episodi occasionali di cattivo funzionamento dei servizi esistenti o di ritardi nelle riparazioni.

La scelta operata dall'assemblea condominiale ha reso indubbiamente meno comodo l'accesso al primo piano del centro commerciale, ma il giudizio di prevalenza da esprimere tra il vantaggio di disporre della comodità, rappresentata appunto dalle scale mobili funzionanti, e lo svantaggio di sopportarne il conseguente onere economico, per la necessaria manutenzione periodica, compete esclusivamente all'assemblea dei condomini, che deve poter sempre valutare, in base alle contingenze, la convenienza del mantenimento in funzione di un servizio condominiale.

Non si riscontra, pertanto, alcun profilo di nullità nella delibera impugnata e men che meno la violazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, rilevata in modo alquanto superficiale e ingiustificato dal giudice di prime cure, giacché le scale mobili presenti sul posto, per la conformazione evincibile dalle fotografie allegate alla relazione peritale, non consente di certo l'accesso ai luoghi a persone portatrici di disabilità motoria, che si avvalgano di una sedia a rotelle o di altri supporti per la deambulazione.

In accoglimento dell'appello incidentale e in parziale riforma della sentenza gravata, la domanda di declaratoria di nullità della delibera condominiale impugnata deve quindi essere rigettata e di conseguenza devono essere rigettate tutte le domande risarcitorie avanzate dalle parti.

7.2 Le superiori considerazioni comportano il rigetto del gravame principale.



8. Ai sensi dell'art. 336 c.p.c., in ragione della riforma della sentenza impugnata, la Corte deve provvedere a disciplinare *ex novo* le spese processuali relative ad entrambi i gradi del giudizio che devono essere poste a carico, in applicazione del principio della soccombenza, degli appellanti nella misura liquidata in dispositivo in base ai medi tariffari parametrati al valore della presente controversia (€ 219.472,00).

Parimenti le spese di CTU, come liquidate in atti, devono essere poste a carico in via definitiva degli appellanti.

Trattandosi di impugnazione proposta dopo il 30 gennaio 2013, ricorrono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30.5.2002 n. 115, per il versamento da parte di [REDACTED] snc di [REDACTED] di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione, sull'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] sas di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED] snc di [REDACTED] [REDACTED] & C. e [REDACTED] [REDACTED] e sull'appello incidentale proposto dal condominio [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza n. 1346/2016 emessa dal Tribunale di Livorno e pubblicata il 08/11/2016, così provvede:

rigetta l'appello principale e, in accoglimento dell'appello incidentale e in parziale riforma della sentenza gravata, rigetta la domanda di declaratoria di nullità della delibera condominiale dell'8/3/2012 e le domande risarcitorie avanzate da [REDACTED] [REDACTED] sas di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED] snc di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Condanna gli appellanti a rifondere alla parte appellata le spese di entrambi i gradi del giudizio che liquida, con riferimento al primo grado in € 13.430,00 per compensi e, con riferimento a secondo grado, in € 9.515,00 per compensi oltre al costo del contributo unificato relativo al giudizio di appello, oltre al rimborso forfetario spese generali al 15% e agli oneri accessori.



Pone in via definitiva a carico degli appellanti le spese di CTU come liquidate in atti.

Si dà atto che, per effetto della odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater d.P.R. 115/2002 per il versamento da parte di [REDACTED] [REDACTED] C., [REDACTED] snc di [REDACTED] C. e [REDACTED] [REDACTED] dell'ulteriore contributo unificato previsto dall'articolo stesso.

Firenze, camera di consiglio del 20/7/2022

Il Consigliere relatore ed estensore
dott. Cristina Reggiani

Il Presidente
dott. Simonetta Afeltra

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.

