



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Lecce – Sezione 2^a civile – composta dai Signori:

- 1) Dott.ssa Raffaella Brocca - Presidente
- 2) Dott.ssa Consiglia Invitto - Consigliere
- 3) Avv. Eugenio Scagliusi - Giudice Ausiliario Estensore

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 23 Novembre 2021 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 661/2019 R.G., promossa

da

CONDOMINIO [REDACTED] (p.i.:
[REDACTED] in persona dell'amministratore legale rappresentante "pro tempore", rappresentato e
difeso dall'avv. [REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), nonché [REDACTED]
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED] tutti
rappresentati e difesi dagli avv. [REDACTED] ed avv. [REDACTED]

APPELLATI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del 23.11.2021,
da intendersi qui per integralmente riportate.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



Con citazione notificata l'08.07.2016 [REDACTED] proprietari di autonome e distinti unità immobiliari del *Condominio* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] adivano il Tribunale di Brindisi affinché, previa sospensione dell'efficacia, di chiarasse nulla e/o annullabile la deliberazione assembleare del 10.06.2016 con la quale si approvava la realizzazione di un impianto di ascensore all'interno della scala, come da progetto e capitolato anch'essi approvati. A motivazione, adducevano che detta realizzazione avrebbe ridotto eccessivamente la scala, spazio comune di transito, con compromissione del decoro architettonico e della fruibilità dello stabile. Si costituiva in giudizio il convenuto *Condominio* respingendo le avverse doglianze per essere il progetto approvato rispettoso della normativa di riferimento ed aver superato il vaglio delle competenti Autorità. Concludeva affinché la delibera assembleare impugnata non venisse sospesa e ne venisse dichiarata la legittimità e conformità alle norme vigenti, con conseguente realizzabilità dell'impianto di ascensore.

Incardinato il giudizio, il Primo Giudice riteneva opportuno la preliminare acquisizione di una valutazione tecnica e, pertanto, procedeva alla nomina di un consulente. All'esito, con ordinanza di udienza del 12.05.2017 veniva sospesa la delibera impugnata fino ad eventuale adozione di una nuova delibera che potesse valutare un nuovo progetto contemporativo delle esigenze delle parti in lite, come proposto dal consulente.

Il *Condominio* procedeva ad approvare un progetto in sostituzione di quello approvato con la delibera del 10.06.2016, oggetto di impugnativa. Ma anche tale seconda delibera, assunta in data 29.05.2017, veniva impugnata dagli attori, con iscrizione a ruolo di un secondo giudizio, rubricato con il numero di R.G. 3322/2017. Sicché con ordinanza di udienza del 15.02.2018 questo secondo giudizio veniva riunito a quello già pendente per ragioni di connessione soggettiva e parzialmente oggettiva.

Successivamente si rendeva necessario procedere ad ulteriore consulenza, in questo caso finalizzata alla verifica delle condizioni di salute di alcuni condomini.

All'udienza del 29.03.2019 la causa passava in decisione.

Con sentenza n. 918 del 05.06.2019 il Tribunale di Brindisi giudicava entrambe le delibere condominiali illegittime e, pertanto, le annullava, condannando altresì il *Condominio* al pagamento delle spese processuali e di consulenza tecnica.

La sentenza è stata appellata dal *Condominio* che, rappresentandone i motivi di erroneità, ne ha chiesto la riforma, con declaratoria di legittimità delle delibere assembleari del 10.06.2016 e del



29.05.2017; in subordine, ha chiesto dichiararsi legittima la delibera del 29.05.2017 in ragione della idoneità del progetto con essa approvato a contemperare gli interessi in contenzioso; in estremo subordine, ha chiesto dichiararsi la compensazione delle spese processuali.

Si sono costituiti nel presente grado di giudizio gli appellati [REDACTED] e [REDACTED] ribadendo la correttezza dell'annullabilità delle delibere assembleari impugnate e, così, concludendo per il rigetto dell'appello.

Risultato il decesso dell'altro appellato, [REDACTED] il giudizio veniva interrotto per essere poi riassunto anche nei confronti dei suoi eredi, [REDACTED] e [REDACTED] che si costituivano chiedendo il rigetto dell'appello e la condanna del *Condominio* al pagamento delle spese processuali.

All'esito della integrazione del contraddittorio, all'udienza del 23.11.2021 la causa passava in decisione previa precisazione delle conclusioni a mezzo note scritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La decisione della Corte può assumersi con l'esame congiunto dei quattro diversi motivi di appello che le vengono sottoposti.

Con il primo motivo di appello, premessa la breve descrizione degli interventi necessari per dotare lo stabile condominiale di un impianto di ascensore, così abbattendo le barriere architettoniche per consentire ai numerosi condomini, interessati da patologie invalidanti, la migliore fruizione degli spazi comuni con una minima riduzione della larghezza del piano di calpestio delle rampe di scala, si deduce come la prima delibera, del 10.06.2016, limiti solo di cm. 20 per rampa la scala; la seconda, del 29.05.2017, limitando la riduzione nella parte strettamente necessaria all'installazione dell'impianto, comporti la mera ulteriore riduzione di ulteriori cm. 6 per rampa. Per quanto innanzi, si deduce come la seconda ipotesi comporterebbe una leggera riduzione della larghezza della rampa che interesserebbe esclusivamente 6 gradini su 16, di cui 1,5 alla prima rampa e n 4,5 alla seconda. Si tratterebbe di una soluzione progettuale migliorativa che lo stesso Primo Giudice, con ordinanza del 12.05.2017, avrebbe giudicato idonea a contemperare le esigenze delle parti.

Con il secondo motivo di appello si censura la sentenza per aver ritenuto le delibere illegittime per violazione della normativa tecnica di riferimento. Soprattutto, proprio tale normativa sarebbe dettata per le ipotesi di edifici di nuova costruzioni e per le ristrutturazioni edilizie; il caso di specie, invece e diversamente, si qualifica come intervento manutentivo straordinario.



Con il terzo motivo si contesta l'affermazione contenuta in sentenza secondo cui la realizzazione dell'ascensore renderebbe "inservibile" la *res communis* in danno del condomino ██████████ che a causa delle sue patologie non potrebbe utilizzare l'ascensore ma potrebbe d'altra parte raggiungere la propria abitazione con il necessario ausilio di un accompagnatore. Si invoca, piuttosto, il principio di "solidarietà condominiale" al fine di equamente contemperare le contrapposte esigenze delle parti, tutte di rilievo costituzionale.

Il quarto motivo di appello riguarda la dichiarata soccombenza alle spese processuali. Si deduce che la necessità di valutare un nuovo progetto, emersa processualmente, potesse giustificare la compensazione delle spese tra le parti.

La Corte giudica fondato quanto lamentato dall'appellante *Condominio*, per le ragioni ed i limiti che seguono.

Alla luce della verifica tecnica eseguita, può certamente ritenersi che la soluzione progettuale sottoposta all'approvazione condominiale in data 29.05.2017 sia decisamente soddisfattiva della più generale necessità del *Condominio* di migliorare la fruizione degli spazi comuni senza che ciò gravi o nuoccia particolarmente alle specifiche esigenze dei condomini. E ciò anche in applicazione del più generale principio di "solidarietà condominiale" (Cass., II, 05.08.2015, n. 16486).

In primo luogo si osserva come effettivamente la normativa di riferimento (in particolare viene in rilievo la circolare esplicativa del D.M. n. 236/1989) trova applicazione per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni. Quella della fattispecie in causa rientra nelle ipotesi di "manutenzione straordinaria" e non già di "ristrutturazione". Peraltro, la *ratio* della legge n. 13/1989 in materia di abbattimento di barriere architettoniche è proprio quella di facilitare tale abbattimento, introducendo deroghe; tra queste, anche l'abbassamento delle maggioranze assembleari per la realizzazione delle innovazioni *ex art. 1120 c.c.* Invero, la eliminazione delle barriere architettoniche è pacificamente espressione di quel principio di "solidarietà sociale" volto a favorire la più generale accessibilità dell'edificio e che "... implica il contemperamento di vari interessi tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche: si tratta infatti di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione..." (Cass., II, 12.04.2018, n. 9101).



Rispetto alle pur presenti contrapposte esigenze dei condomini, come nel caso in esame emerse processualmente – quella in capo a coloro che, interessanti da patologie invalidanti, hanno necessità di abbattere le barriere architettoniche ed avvalersi del più comodo ascensore, in rapporto a quelle in capo a coloro (in verità il solo [REDACTED] che, sempre in presenza di patologie, non sarebbe in condizioni di servirsi dell'ascensore e rischierebbero di veder limitata la fruizione delle scale –, a giudizio della Corte la realizzazione dell'ascensore secondo il progetto approvato in data 29.05.2017 costituisce valida soluzione contemperativa. Soprattutto, tale soluzione non sembra compromettere la possibilità di fruizione degli spazi comuni (le scale, limitatamente alla prima rampa), come temono i secondi (si rimanda a Cass., VI, 09.03.2017, n. 6129).

Detto contemperamento degli interessi in rilievo comporta che l'attività di realizzazione dell'ascensore non possa giudicarsi costitutiva di una turbativa rilevante ai sensi dell'art. 1170 c.c.

Infatti, secondo la nuova proposta progettuale la riduzione della larghezza della rampa di accesso al primo piano riguarderebbe solo n. 6 gradini su n. 16 complessivi; inoltre, già il Primo Giudice, a mezzo dell'ordinanza del 12.05.2017, giudicò la soluzione tecnica migliorativa (il secondo progetto) come idonea a contemperare le esigenze delle parti, rinviando all'assemblea la facoltà di determinarsi. Cosa che è avvenuta a mezzo della delibera approvativa del 29.05.2017.

Non risultano evidenze tali da ritenere che le patologie invalidanti che riguardano il condomino [REDACTED] (impossibilitato all'uso dell'ascensore), non impedirebbero comunque allo stesso di raggiungere la propria abitazione a primo piano attraverso la scala. La sentenza, che a riguardo riferisce che il taglio della scala non permetterebbe a [REDACTED] *“... di raggiungere la sua abitazione con il necessario ausilio di un accompagnatore...”* non è ben motivata, poiché risulta priva di ogni valutazione circa l'ingombro della sagoma dell'accompagnatore, non risultando impedito e comunque impossibile che lo stesso possa precedere o seguire il condomino. La sentenza nulla riferisce a tal riguardo, senza tener conto che già il C.T.U. [REDACTED] aveva concluso che *“...le nuove scelte progettuali (il secondo progetto proposto dal consulente di parte del Condominio)...sono quelle più frequentemente seguite dai tecnici progettisti con l'obiettivo di inserire l'ascensore come mezzo per l'abbattimento della barriere architettoniche e contestualmente minimizzare le modifiche da apportare alla scala e garantire l'uso anche in riferimento al passaggio di barelle per il soccorso medico...”* (a proposito del passaggio dei mezzi di soccorso, si veda Cass., II, 05.08.2015, n. 16486).



Sicché, a giudizio della Corte la realizzazione dell'ascensore secondo il progetto approvato con la delibera del 29.05.2017 appare legittimo e può ben giustificarsi, anche valutando i contrapposti interessi delle parti processuali, che la sentenza non ha attenzionato, nonostante vi fosse indirizzo specifico proprio a seguito dell'ordinanza di udienza del 12.05.2017, riferendosi solo alle risultanze tecniche che riguardano il primo progetto (approvato con delibera del 10.06.2016) e non già al secondo (approvato con delibera migliorativa del 29.05.2017).

Le motivazioni esposte sono sufficienti, a giudizio della Corte, ad accogliere parzialmente l'appello, accogliendo la domanda subordinata di declaratoria di legittimità della delibera approvata dall'assemblea il 29.05.2017. Invero, quanto alla delibera del 10.06.2016 può ritenersi cessata la materia del contendere, non sussistendo più interesse da parte del *Condominio* a seguito della successiva approvazione del secondo progetto, migliorativo e sostanzialmente sostitutivo del primo. L'accoglimento dell'appello, per quanto di ragione, incide altresì sul regolamento delle spese del doppio grado di giudizio, giudicando la Corte più giusta una compensazione parziale nella misura di un terzo, onerando del pagamento dei residui due terzi gli appellati, maggiormente soccombenti. Tale compensazione si giustifica in ragione della connessione delle cause riunite, della particolarità della vicenda e dell'esito complessivo di accoglimento solo a seguito dell'intervenuto miglioramento processuale.

Le spese si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce, Sezione Seconda Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da CONDOMINIO [REDACTED] in persona del legale rappresentante "pro tempore", nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di eredi di [REDACTED]), nonché [REDACTED] avverso la sentenza n. 918/2019 del 05.06.2019 del Tribunale di Brindisi, lo accoglie per quanto di ragione l'appello e, in parziale riforma della impugnata sentenza:

- dichiara la legittimità della delibera assembleare del 29.05.2017;
- compensa tra le parti, in ragione di un terzo, le spese del doppio grado di giudizio, onerando e condannando al pagamento dei residui due terzi, in solido, gli appellati [REDACTED] [REDACTED] in favore del [REDACTED]



Condominio, spese che quanto al primo grado liquida nell'intero in Euro 4.000,00 oltre oneri di legge tutti, mentre quanto al secondo grado liquida nell'intero in Euro 2.400,00, oltre oneri di legge tutti;

- compensa tra le parti, sempre nella medesima misura e modalità, le spese della C.T.U. disposta in primo grado.

Così deciso in Lecce nella Camera di Consiglio del 14 Luglio 2022.

Il Giudice Ausiliario Estensore

Il Presidente

(Eugenio Scagliusi)

(Raffaella Brocca)

