

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 maggio 2022

Integrale

**Preventiva informazione - Condomini - Assemblea - Eventuale genericità - Oggetto essenziale**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott.ssa Rosaria Papa - Presidente

dott. Sergio Gallo - Consigliere

dott.ssa Maria Teresa Onorato - Consigliere est.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n.r.g. 3126/2019 assunta in decisione con i termini dell'art. 190 alla pubblica udienza del 9 febbraio 2022 tenuta secondo le modalità indicate dall'art. 83 comma VII lett. h) D.L. 17 marzo 2020, n. 18

TRA

(...), c.f. (...), (...), c.f. (...), (...), c.f. (...) e (...), c.f. (...), tutti eredi di (...), deceduta in data 05.06.2016, rappresentati e difesi dall'Avvocato Ma.Co. giusta procura in calce alla citazione in appello, con lui elettivamente domiciliati in Castellammare di Stabia alla via (...), indirizzo di posta elettronica certificata (...)

APPELLANTI

CONTRO

Condominio di via P. il V. n. 4 in (...) di S., c.f. (...), in persona del suo amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocato Vincenzo Ruggiero con studio in Castellammare di Stabia alla piazza (...), presso il quale elettivamente domicilia, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, indirizzo di posta elettronica certificata (...)

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso la sentenza n. 1156/2019 del Tribunale di Torre Annunziata pubblicata il 10 maggio 2019, non notificata, in materia di impugnativa di delibere assembleari.

#### RAGIONI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. (...), (...), (...) e (...) hanno interposto appello, con citazione notificata in data 1 luglio 2019, alla sentenza n. 1156/2019 con cui il Tribunale di Torre Annunziata ha respinto le domande di impugnazione di due delibere assembleari presentate dalla loro madre e dante causa (...) che è stata anche condannata al pagamento in favore del Condominio di via P. il V. n. 4 alle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 6.050,00 oltre accessori, con attribuzione.

All'esito dell'articolazione dei motivi di appello hanno chiesto che, in riforma del primo pronunciamento sia accertata e dichiarata "la nullità e/o annullabilità della delibera adottata nell'assemblea del 15 giugno 2015 di cui al n. 1 dell'ordine del giorno relativo, per illegittimità perché contraria alle disposizioni del D.M. n. 236 del 1989 attuativo della L. n. 1 del 1989, sia perché la stessa evidenzia un palese eccesso di potere, sia perché i partecipanti non erano preventivamente informati delle questioni e materie sulle quali furono chiamati a deliberare, sia perché si palesa evidente una illegittima attribuzione di poteri ed indeterminatezza sostanziale dell'oggetto; ... perché lesiva dei diritti individuali della scrivente e perché l'assenza di un progetto tecnico impedisce la verifica circa l'assenza di un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare della scrivente in conseguenza delle opere a realizzarsi; ... perché manchevole dell'indicazione del criterio di riparto da adottare e manchevole di una specifica indicazione circa l'esclusione dell'istante dalle spese (non ancora determinate) a sostenersi adottiva di un illegittimo criterio di riparto della spesa ex art. 1124 c.c. e non in virtù del disposto di cui all'art. 1123 c.c.", nonché sia accertata e dichiarata "la nullità e/o annullabilità della delibera adottata nell'assemblea del 20 novembre 2015 di cui al n. 1 e 2 dell'ordine del giorno relativo, per le violazioni di legge ed in particolare per la violazione della L. n. 13 del 1989 e del relativo regolamento attuativo D.M. n. 236 del 1989 e per la creazione di barriere architettoniche in danno dell'istante; ... per la violazione altresì delle norme in tema di deposito calcoli strutturali ex L. n. 1086 del 5 novembre 1971 per omesso deposito calcoli strutturali e visto del genio civile per la preliminare verifica di realizzabilità dell'impianto; ... per la violazione della normativa antincendio di cui al decreto 16 maggio 1987 n. 246 ed in generale sulla normativain tema di sicurezza; ... per la violazione delle norme tecniche di progettazione di cui al D.P.R. n. 162 del 1999 che ha recepito la direttiva ascensori 95/16/CE della Comunità Europea nonché per la violazione delle norme tecniche armonizzate UNI EN81-1-2005; ... perché lesiva dei diritti individuali della scrivente a mente dell'art. 1120 IV comma c.c.". Hanno anche chiesto di "condannare ... il Condominio convenuto ... al pagamento di spese e competenze oltre IVA e CPA e spese generali con attribuzione per entrambi i gradi di giudizio".

2. Si è costituito in giudizio il Condominio per resistere all'impugnazione, a suo dire inammissibile, oltre che infondata, chiedendo il favore delle spese.

3. Non è stata svolta attività istruttoria in grado di appello.

È stato acquisito il fascicolo del primo grado del giudizio.

Sulle conclusioni che le parti hanno rassegnato con le note di trattazione scritta per l'udienza del 9 febbraio 2022 tenuta secondo le modalità indicate dall'art. 83 comma VII lett. h) D.L. 17 marzo 2020, n. 18, la Corte ha assunto la causa in decisione con i termini dell'art. 190 c.p.c. per lo scambio delle comparse conclusionali ed il deposito delle memorie di replica con ordinanza di pari data.

4. Per la migliore comprensione dei fatti di causa giova riferire che (...), in qualità di condomina del fabbricato di via P. il V. n. 4 in (...) di S., in quanto proprietaria dell'unità immobiliare al piano primo, int. 2, scala A, ha impugnato con due distinti giudizi altrettante delibere assembleari.

4.1. Con la prima iniziativa dinanzi al Tribunale oplontino ha protestato la nullità ovvero l'annullabilità della delibera assembleare adottata, in seconda convocazione, in data 15 giugno 2015 avente ad oggetto, al punto 1 dell'ordine del giorno, "installazione dell'impianto di ascensore all'interno del vano scala, discussione in merito ed affidamento incarichi", con cui l'assemblea, "premesso che nell'assemblea del 16 marzo 2015, il tecnico incaricato, presente in assemblea, aveva relazionato verbalmente in merito alla possibilità dell'installazione dell'ascensore nel vano scala così come già realizzato nella scala C e progettato per quanto riguarda la scala B dello stesso fabbricato" e precisato che "la presente assemblea è da considerarsi come logico e naturale proseguimento della discussione già intavolata in detta, precedente assemblea", "dopo aver ricevuto dal geom. (...) ampie, esaurienti e dettagliate informazioni in merito a quanto all'ordine del giorno", ha approvato e deliberato all'unanimità dei presenti, con un totale di 648,134 millesimi, l'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala A e, con analogo quorum, ha conferito "mandato per la predisposizione della progettazione esecutiva allo staff tecnico rappresentato dal geom. (...) che già si è occupato di medesima progettazione per lo stesso Condominio".

All'uopo ha protestato vizi del deliberato perché, a suo dire, contrario alle disposizioni del D.M. n. 236 del 1989 attuativo della L. n. 13 del 1989; per palese eccesso di potere; per non essere stati i partecipanti preventivamente informati delle questioni e materie sulle quali sono stati chiamati a deliberare; per illegittima attribuzione di poteri per indeterminatezza sostanziale dell'oggetto. Ancora si è doluta del carattere lesivo dei suoi diritti individuali, sia "perché l'assenza di un progetto tecnico impedisce la verifica circa l'assenza di un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare ... in conseguenza delle opere a realizzarsi", sia mancando l'individuazione "del criterio di riparto da adottare e ... una specifica indicazione circa la esclusione dell'istante dalle spese".

4.2. Con la seconda iniziativa la medesima (...) ha impugnato la delibera assembleare adottata in data 20 novembre 2015, in seconda convocazione, ed avente ad oggetto il seguente ordine del giorno: "1) installazione dell'impianto di ascensore all'interno del vano scala, discussione ed approvazione del progetto redatto dal tecnico incaricato; 2) esame all'esito dell'approvazione del progetto di cui al punto 1) dei preventivi di spesa presentati dai condomini interessati e relativa delibera di approvazione", con cui l'assemblea ha così disposto: "Il tecnico incaricato geometra (...) illustra ai presenti e fornisce delucidazioni in merito al progetto per l'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala; progetto già in loro possesso in quanto allegato alla convocazione assembleare. I presenti all'unanimità approvano il progetto redatto dal geometra (...)", per poi valutare i preventivi recapitati da alcune ditte ed indi approvarli.

L'attrice, premesso di essere portatrice di handicap in situazione di gravità ai sensi della L. n. 104 del 1992, incapace di autonoma deambulazione se non a mezzo di carrozzina, ha chiesto dichiararsi la nullità e/o l'annullabilità della Delib. del 20 novembre 2015 in quanto, a suo dire, pronunciata in violazione della L. n. 13 del 1989 e del relativo regolamento attuativo D.M. n. 236 del 1989; per la creazione, tramite l'opera che dovrebbe eliminarle, di barriere architettoniche in suo pregiudizio; per la violazione delle norme in tema di deposito calcoli strutturali ai sensi della L. n. 1086 del 5 novembre 1971 per omesso deposito dei calcoli strutturali e del visto del genio civile per la preliminare verifica di realizzabilità dell'impianto; per la violazione della normativa antincendio di cui al decreto 16 maggio 1987 n. 246 ed, in generale, sulla normativa in tema di sicurezza; per la violazione altresì delle norme tecniche di progettazione di cui al D.P.R. n. 162 del 1999 che ha recepito la direttiva ascensori n. 95/16/CE della Comunità Europea nonché per la violazione delle norme tecniche armonizzate UNI EN81-1- 2005; perché lesiva dei suoi diritti individuali a mente dell'art. 1120 comma IV c.c., il tutto con il favore delle spese.

4.3. In entrambi i giudizi si è costituito il Condominio impugnando le domande attoree e domandando in via preliminare la riunione dei processi, come realmente avvenuto con ordinanza del 12 dicembre 2016.

Disposta la mediazione, acquisita la documentazione, la causa è stata posta in decisione.

5. Con la sentenza impugnata il Tribunale, richiamato il costante insegnamento delle Sezioni Unite quanto alla tipologia dei vizi che possono affliggere le delibere assembleari, in base alla prospettazione attorea ha sussunto quelli denunziati nell'annullabilità.

Ha poi disatteso l'eccezione di sopravvenuto difetto di interesse all'azione sollevata dal Condominio a seguito del dichiarato decesso di (...), recependo l'indirizzo giurisprudenziale per cui la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato.

Venendo al merito, il primo giudice ha valutato infondate entrambe le opposizioni.

5.1. Il difetto di preventiva informazione delle materie in discussione all'assemblea del 15 giugno 2015 è stato escluso in ragione del raggiunto obiettivo della conoscenza dell'oggetto essenziale dei temi da analizzare in sede assembleare per permettere l'espressione di un voto consapevole, nessuna disposizione imponendo, a parere del Tribunale, l'analitica e minuziosa indicazione degli argomenti già nell'atto di convocazione. Inoltre, si è osservato come già nel corso dell'assemblea del 16 marzo 2015, partecipata dalla (...) attraverso il figlio A. da lei delegato, esprimente voto contrario, sia stata discussa la richiesta di molti condomini con minorata mobilità di installare anche nella scala A l'ascensore come progettato dal geometra C., invitando quest'ultimo "a proseguire l'iter progettuale e burocratico, coadiuvato dallo stesso staff tecnico ed impresa che si è già occupato di analoga installazione di ascensore all'interno della scala C dello stesso Condominio". Infine, si è riportato quanto verbalizzato nell'assemblea del 15 giugno 2015 a proposito della relazione verbale del tecnico incaricato, già nella ricordata assemblea del 16 marzo 2015, in merito alla possibilità dell'installazione dell'ascensore e al fatto che la riunione successiva

sia da considerare "logico e naturale proseguimento delladiscussione, già intavolata nella precedente assemblea", ad ulteriore conferma della conoscenza dell'argomento in discussione e della compiuta determinatezza dell'oggetto.

Per conseguenza, è stata respinta l'obiezione per cui al geometra (...) sarebbe stata conferita una sorta di "delega in bianco", essendo sufficientemente chiaro che la scelta del tecnico e il suo mandato sia dipeso dall'aver costui curato analoga progettazione per lo stesso Condominio.

Si è - quindi - esclusa ogni lesione di diritti individuali della (...) avendo la deprecata installazione l'obiettivo di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche, rispettando l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascuno dei partecipanti alla cosa comune può servirsene, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto, con facoltà di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della stessa, da interpretare in chiave costituzionale a tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42). Si è infatti osservato come al V piano della scala A dello stabile, come dedotto dal Condominio, risiede una donna ultra ottantacinquenne le cui esigenze sono state valutate preminenti in ragione del fatto che l'installazione dell'ascensore non rende per questo impossibile l'ordinario uso della scala comune, solo ristretta.

Infine, la doglianza relativa alla mancata indicazione del criterio di riparto delle spese è stata valutata inconferente avendo la delibera in oggetto solamente stabilito di procedere all'installazione dell'elevatore e di affidare l'incarico di progettazione relativa al tecnico, senza affatto affrontare il tema delle spese, riservato alla successiva deliberazione.

5.2. La Delib. del 20 novembre 2015 è ugualmente parsa conforme alla L. n. 13 del 1989 il cui art. 1 rimanda alle norme attuative contenute nel D.M. n. 236 del 1989 limitatamente alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, non d'immediata rilevanza - dunque - per l'opera in argomento. Per l'effetto, stante anche la previsione del suo art. 1, il D.M. n. 242 del 1989 non è stato ritenuto applicabile all'immobile di causa, pacificamente edificato prima dell'entrata in vigore della normativa, senza che neppure l'installazione di un ascensore in un edificio preesistente possa essere parificato alla ristrutturazione dell'intero stabile, in quanto incidente solo su una parte limitata dello stesso. Il Tribunale ha condiviso - così - la prospettazione del Condominio convenuto secondo cui l'installazione di un nuovo impianto rientra nelle ipotesi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001: tali "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso", con riferimenti alla giurisprudenza amministrativa in tema.

Neppure è parsa fondata l'obiezione di violazione delle norme in tema di deposito calcoli strutturali ex L. n. 1086 del 1971 contenendo il progetto dell'ascensore della scala A, approvato con la delibera impugnata, "gli elaborati pertinenti alla fase in cui si trovava".

È stata - infine - esclusa la denunciata violazione della normativa antincendio di cui al decreto 16 maggio 1987 n. 246 e della normativa in tema sicurezza, ugualmente dettata per gli edifici di nuova costruzione o per la ristrutturazione degli edifici "che comportino modifiche sostanziali", tra queste non annoverandosi il taglio delle scale e la riduzione della loro ampiezza al fine di consentire la posa in opera di un ascensore, con richiami alla nota di chiarimento prot. n. (...) del Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, prodotta in atti, per il caso specifico di edifici preesistenti all'entrata in vigore del D.M. n. 246 del 1987.

L'opera è stata invece valutata conforme al D.Lgs. n. 626 del 1994 come modificato dal D.Lgs. n. 242 del 1996 che stabilisce in m. 0,80 la larghezza minima di porte e portoni degli ambienti di lavoro, norma ritenuta pertinente alla fattispecie.

Ancora, la doglianza riguardante la violazione delle norme tecniche di progettazione di cui al D.P.R. n. 162 del 1999 e delle norme tecniche di cui alla UNI EN81-1-2005 è parsa genericamente formulata, vieppiù in considerazione del fatto che la stabilità e la sicurezza del fabbricato è stata assicurata dalla relazione tecnica redatta dall'ing. M.M. che ha chiarito come "le opere previste dal ... progetto non andranno ad incidere sulle travi portanti ma solo sui gradini con la diminuzione della loro larghezza e quindi senza alcun aggravio di carico. La struttura portante del vano corsa ascensore sarà del tutto autonoma e non interferirà né con quella del fabbricato né della scala; essa sarà autonoma e costituita da profilati in acciaio fondata su platea di fondo".

Infine, si è escluso sia il sacrificio di diritti individuali ai sensi dell'art. 1120 comma IV c.c., sia la lesione del decoro architettonico, essendo il manufatto previsto all'interno delle scale mediante taglio delle stesse, con modifiche dimensionali tali da non renderle inservibili, senza variazioni dell'aspetto architettonico dello stabile.

Le spese di lite sono state poste a carico della parte soccombente.

6. Preliminarmente va dichiarata la tempestività dell'impugnazione in quanto eseguita nel termine dell'art. 327 c.p.c..

Essa è anche ammissibile avendo rispettato il paradigma dell'art. 342 c.p.c. nella formulazione successiva all'anno 2012. Ed infatti, la citata disposizione va intesa nel senso che l'atto d'appello debba contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della decisione gravata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, ancorché senza l'impiego di particolari forme sacramentali. La maggiore o minore ampiezza e specificità delle doglianze ivi contenute è una diretta conseguenza della motivazione del giudice di primo grado, occorrendo che siano attinte da critica e richiesta di revisione in base ad argomenti contrari e muniti di maggior persuasività, tutte le rationes decidendi spese dal primo giudice. Solo ove le argomentazioni della sentenza impugnata dimostrino che le tesi della parte non sono state in effetti vagliate, l'atto di appello potrà anche consistere, con i dovuti adattamenti, in una ripresa delle linee difensive del primo grado, diversamente occorrendo un confronto con la decisione, piuttosto che la mera reiterazione delle pretese non riconosciute fondate. L'individuazione di un "percorso logico

argomentativo alternativo a quello del primo giudice", poi, non deve necessariamente tradursi in un "progetto alternativo di sentenza", non avendo il legislatore inteso porre a carico delle parti un onere paragonabile a quello del giudice nella stesura della motivazione di un provvedimento decisorio. Ciò che la legge impone all'appellante è - piuttosto - porre il giudice superiore in condizione di comprendere con chiarezza qual è il contenuto della censura proposta, indicando perché la decisione impugnata sarebbe da emendare.

Di tutto ciò sussiste sufficiente indicazione nella citazione in appello che, pur riproponendo in parte argomenti difensivi già svolti, specialmente nella comparsa conclusionale di primo grado, censura i passaggi motivazionali da cui è dipeso l'esito sfavorevole del giudizio, peritandosi di evidenziarne gli errori.

Per l'effetto, è possibile alla Corte di prossimità accedere alla disamina relativa.

7. Con il secondo motivo di impugnazione (pagina 21 della citazione) di cui si antepone la trattazione per un miglior ordine espositivo, gli aventi causa di (...) hanno insistito nella doglianza per cui i condomini non sarebbero stati informati delle questioni e delle materie sulle quali sono stati chiamati a deliberare nella data del 15 giugno 2015, non essendo stati allegati alla convocazione né il progetto costruttivo dell'ascensore, né i grafici relativi, né i preventivi, non potendosi ritenere ad essi equipollente la discussione, per di più solamente verbale, occorsa nella precedente assise del 16 marzo 2015.

7.1. Il motivo è infondato.

Le delibere impuginate seguono altra del 16 marzo 2015 in cui l'installazione dell'ascensore - opera in corso in altra scala del medesimo stabile e approvata per una seconda - è stata già oggetto di discussione cui ha partecipato, ancorché per delega, la medesima (...). Il punto 3) dell'o.d.g. di quella prima assemblea (la cui delibera non consta impugnata né in questa né in altra sede) è così riferito nel verbale: "l'amministratore, riscontrando le richieste di svariati condomini, alcuni dei quali con esigenze specifiche, presenta l'ipotesi progettuale per l'installazione dell'ascensore all'interno delle scale", a dimostrazione che il dibattito sull'argomento era già precedentemente noto ai consociati.

È dunque infondata la doglianza di un vizio conoscitivo dell'argomento all'o.d.g. nell'assemblea del giugno successivo, ex professo prosecuzione della precedente assise che, infatti, dopo l'indicazione dei condomini favorevoli alla realizzazione dell'intervento dibattuto, per un totale di 752,805 millesimi, si è così conclusa: "L'assemblea, con la predetta maggioranza, invita il tecnico incaricato a proseguire l'iter progettuale e burocratico ..." salvo poi precisare che "Tale ipotesi non costituisce deliberazione per l'installazione dell'ascensore nella scala A che potrà esser discussa in una prossima assemblea", cosa che è effettivamente avvenuta. Simile considerazione esclude di per sé che alla condomina sia stata impedita una partecipazione "informata" e l'espressione di un voto consapevole. A tal fine è sufficiente il titolo del punto 1 dell'o.d.g.: "installazione dell'impianto di ascensore all'interno del vano scala, discussione in merito ed affidamento incarichi".

7.2. Nel medesimo senso militano gli arresti giurisprudenziali per i quali "Perché venga rispettato il diritto dei condomini alla partecipazione informata in assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazione vengano indicati gli argomenti all'ordine del giorno nei loro termini essenziali" (Cassazione civile sez. VI, 14.06.2018, n. 15587; idem Cassazione civile, sez. II, 09.01.2006, n. 63: "L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, inconsiderazione della ratio di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure aliunde, era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea").

7.3. Alle superiori considerazioni si aggiunga il riferimento alla possibilità che i condomini hanno di completare preventivamente presso l'amministratore la loro conoscenza, ove dalla convocazione siano residuati dubbi od incertezze (sul punto è utile richiamare una recente massima della Corte regolatrice in cui si legge testualmente: "L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione; non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di eventuale approvazione", Cassazione civile, sez. II, 05.10.2020, n. 21271).

Invero, il Collegio aderisce al principio, cui il Tribunale si è conformato, per cui per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore, rinvenendosi la ratio dell'avviso nel consentire ai condomini di soddisfare il diritto di informazione cui è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, non potendosi pretendere la disposizione di dati specifici e documentazione puntuale comunque conseguibile dall'amministratore con un minimo dispendio di energie (ed eventualmente di spese per le copie; in argomento, Cassazione civile, sez. II, 15.10.2018, n. 25693).

7.4. Anche la parte del deliberato relativa all'affidamento dell'incarico al geom. (...) per la predisposizione della progettazione esecutiva da parte dello stesso staff tecnico che "si è già occupato e si sta occupando di medesima progettazione per lo stesso Condominio", di cui si è detto al 7.1., partecipa dello stesso principio al fine di ritenerne assolta l'informazione (nell'o.d.g. è

riportato l'argomento "affidamento dell'incarico"), a maggior ragione perché si tratta dello stesso tecnico autore dell'esame geologico e strutturale, della progettazione tecnica e della predisposizione della documentazione necessaria ad evadere la pratica amministrativa.

8. Con il primo motivo di gravame (pagina 13 della citazione) si è deprecata la soluzione di escludere l'opera in oggetto dall'ambito applicativo del D.M. n. 236 del 1989 e si è insistito sul fatto che il taglio delle scale pregiudicherebbe il passaggio contemporaneo attraverso queste di due persone e quello orizzontale di una barella, nonché determinerebbe un deprezzamento dell'unità immobiliare dei (...). Si è dedotta per analoga ragione la violazione anche dell'art. 1120 IV comma c.c., richiamandosi a conforto una pronuncia della Suprema Corte (n. 12847/2007) secondo cui la riduzione dell'ampiezza delle scale comporterebbe in sé una grave menomazione delle parti comuni e altra di analoga provenienza (n. 6295/2015) per cui altrettanto nulla è la delibera che autorizza un impianto che pregiudichi l'utilizzabilità dei cespiti anche di un solo condomino.

8.1. Il motivo è infondato.

Il Tribunale, in base a quanto emerso dagli atti, ha escluso che l'opera renda inservibile parti dell'edificio, ne limiti il godimento, deprezzi il valore delle unità abitative, inclusa quella della parte appellante, negando così che le delibere impugnate possano dirsi lesive dei diritti di proprietà esclusivi dei condomini.

Con le delibere impugnate - e specificamente nella seduta del 20 novembre 2015 - l'assemblea condominiale ha approvato la realizzazione dell'impianto quale descritto dalla relazione allegata al progetto sottoposto al suo esame. Esso, per quanto si comprende dal progetto realizzativo architettonico del geom. (...) e dalla relazione tecnica dell'ing. (...) si compone di un ascensore a fune con motore trifase, della portata 180 kg corrispondente alla capienza di due persone da ubicare in un vano corsa costituito da elementi metallici portanti e tamponamenti a vetri V.. Se ne è previsto il posizionamento tra le rampe della scala, previo taglio di parte dei gradini. La distanza dal fronte del ballatoio di piano è indicata in circa 10 cm, per permettere agevolmente le operazioni di ingresso ed uscita dalla cabina senza intralciare il transito per la scala, con una larghezza utile del ballatoio in corrispondenza di esso di circa 150 cm e una larghezza della scala di 86,00 cm. Si è consentita la possibilità di estenderne l'uso anche ai condomini che vogliano aderire successivamente all'iniziativa, con la previsione di fermate a ciascun piano, incluso il terraneo.

L'opera, per come dimensionata e per la possibilità di utilizzo anche da soggetti costretti alla sedia a rotelle, appare realmente volta a superare la barriera architettonica rappresentata dalla scala e assolve ai moniti legislativi e giurisprudenziali per l'assistenza, l'integrazione sociale e la tutela dei diritti delle persone con disabilità.

Tanto è stato nondimeno contestato dagli odierni appellanti.

Secondo il loro assunto il Tribunale avrebbe errato nel criterio esegetico di escludere operatività alle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. attuativo dell'art. 1 della L. n. 13 del 9 gennaio 1989 dettato al professato fine di assicurare "l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici", ritenendo che esse pertengano ai soli progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla

ristrutturazione di interi edifici. L'aver relegato l'intervento di installazione di un impianto elevatore in un fabbricato che non ne è stato mai dotato ancorché preesistente all'entrata in vigore della normativa di riferimento tra gli interventi di sola manutenzione ancorché straordinaria, in maniera da non necessitare il rispetto delle normative progettuali assai puntualmente previste per simile opera, avrebbe comportato un sacrificio di diritti individuali ingiustificato e una sostanziale inutilità dell'impianto rispetto alla sua funzione, fino a comprimere la mobilità di una persona in difficoltà per l'insufficienza dello spazio residuo di scale a ballatoio.

Il rilievo non è condivisibile.

Il Tribunale ha fatto corretta applicazione della normativa in materia e delle disposizioni tecniche attinenti all'opera cominciando dalla considerazione per cui agli edifici privati preesistenti si applica l'art. 2 della L. n. 13 del 1989 e non anche l'art. 1 che non contiene, dunque, alcun criterio esegetico per risolvere i conflitti riguardanti la necessità di adattamento degli edifici esistenti alle prescrizioni della norma che segue. La sola disposizione giustamente applicata recita testualmente: "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della L. 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione restafermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o all'assicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile".

La pretesa quindi del rispetto degli accorgimenti tecnici del comma III dell'art. 1 della medesima L. n. 13 del 1989 è priva di conforto normativo.

Ciò nondimeno, anche per i fabbricati preesistenti l'installazione dell'ascensore si annovera tra gli interventi indispensabili all'accessibilità dell'edificio e alla reale abitabilità degli appartamenti, cadendo così nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c..

8.2. Correttamente, dunque, il primo giudice si è premurato di verificare il rispetto dei limiti dettati dalla norma codicistica da ultimo richiamata che reca, com'è noto, il divieto di alterare la destinazione della cosa comune o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. L'ultima affermazione implica che la disposizione in commento, lungi dall'impartire disposizioni inderogabili in relazione al tipo di opera in oggetto (tanto potrebbe prevedere il Regolamento condominiale), è permeabile all'evoluzione delle esigenze generali dei condomini, al rispetto del benessere abitativo e alla valorizzazione del diritto alla salute e alla piena fruizione della proprietà, sicuramente limitata dalle barriere architettoniche, di talché di detta norma va cercata la coerenza in primis con gli artt. 32 e 42 Cost.. Del resto in plurime occasioni la Corte regolatrice ha evocato il principio della "solidarietà condominiale", cercandone un contemperamento possibile con la concreta struttura degli edifici e con la particolare natura dei

diritti e facoltà dei singoli proprietari, cominciando dal considerare che la coesistenza di più appartamenti in un unico fabbricato impone in sé l'equilibrio di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza condominiale che è una tra le organizzazioni in cui si realizza la personalità in base all'art. 2 Cost. e nella quale non può negarsi tutela ai diritti fondamentali di persone disabili, con mobilità limitata o semplicemente avanti negli anni (in argomento, Cassazione civile, sez. II 28.03.2017 n. 7938). La Suprema Corte ha più volte affermato il principio secondo il quale "nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 c.c. comma 2, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino- solo se questecostituiscono una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo" (Cassazione civile sez. II del 12.07.2011 n. 15308).

In breve, se gli aspetti della funzionalità dell'ascensore cui si richiama strenuamente la difesa appellante sono imposti dal legislatore per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici (per le ragioni dette al 8.1.), per gli edifici privati già esistenti valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 2 della L. n. 13 del 1989 che ugualmente si richiama ai principi di solidarietà condominiale di cui si è finora ragionato, senza tuttavia pretendere quegli accorgimenti progettuali compatibili solo con progettazioni in fieri o con interventi strutturali radicali sugli edifici già esistenti. Per l'effetto, così come ritenuto dal primo giudice, dove l'intervento abbia riguardato solamente l'inserimento del vano di corsa per l'elevatore, ferme le norme tecniche di esso, la necessità di prediligere l'interesse delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, il progetto assentibile in base all'art. 2 della L. n. 13 del 1989 è tale se idoneo a produrre un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

Che ciò sia vero nel caso di specie lo dimostra la mancata contestazione dagli odierni appellanti del fatto che l'opera sia stata deliberata per rispondere all'esigenza di un gruppo di condomini in difficoltà nell'accesso alle proprie unità abitative attraverso le sole scale, tra cui un'anziana residente al quinto ed ultimo piano dello stabile, ed il parere tecnico del geometra già incaricato dal Condominio per analoghi interventi nelle altre due scale del medesimo stabile in merito al fatto che la riduzione dello spazio utile delle scale e del ballatoio sia limitata e tale non comprometterne la piena fruibilità da chiunque e finanche con i moderni presidi per il trasporto di degenti.

Nel valutare il contrasto all'opera, dunque, e nel sincerarsi della sua compatibilità con la specifica destinazione delle parti comuni su cui va comunque ad incidere, occorre tenere conto in primis del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il temperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cassazione civile n. 18334/2012).

8.3. Se ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi dell'art. 2 della L. n. 13 del 1989 è dunque sufficiente che lo stesso produca un risultato conforme alle finalità della legge, ossia quello di attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (nel senso indicato da Cassazione civile n. 18147/2013, cosa della quale neppure la parte appellante sembra dubitare se non per ciò che riguarda la sua condizione specifica), va anche considerato che lo stesso D.M. del 14 giugno 1989 n. 236 recante le "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" di cui i germani (...) protestano la violazione, all'art. 1 si premura di specificare il suo ambito applicativo agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata; agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione e alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto, chiarendo nella disposizione immediatamente seguente che "Per ristrutturazione di edifici si intende la categoria di intervento definita al titolo IV art. 31 lettera d) della L. n. 457 del 5 agosto 1978 (oggi art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001)". Ebbene, quest'ultimo testo si premura di chiarire che interventi di ristrutturazione edilizia sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", escludendo così i semplici interventi di inserimento di un elevatore.

Ad ogni modo, il parere del Ministero degli Interni reso il 17 febbraio 2003, su richiesta del Comando dei Vigili del Fuoco, protocollo P. sott. 5 tranquillizza che "il taglio della scala non è da considerarsi come intervento di rifacimento strutturale" (documento allegato).

Parte appellante, nel sostenere il contrario, ha evocato negli scritti conclusivi una recente decisione della Cassazione civile sez. II del 14 luglio 2021 n. 20079 nella quale, nella distinzione tra la tipologia dei principali interventi edilizi ricorrenti nella pratica, si afferma che la "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria.

Il principio - tuttavia - è stato licenziato per valutare la sagoma degli edifici ai fini del calcolo delle distanze e non per stabilire l'intervento edilizio in sé ed in ogni caso l'indicazione non potrebbe giammai esautorare la disposizione specifica che contiene la legenda delle parole impiegate dal legislatore nella disciplina degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

8.4. In questo senso, non vi è dunque ragione per esigere il rispetto di ulteriori regole rispetto a quelle dettate dall'art. 1102 c.c., comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (in argomento, Cassazione civile, sez. II, 26.11.2019, n. 30838, ma anche Cassazione civile, 05.12.2018, n. 31462; Cassazione civile, 28.03.2017 n. 7938).

Né è fondatamente dubitato il rispetto dell'art. 1102 c.c. e del limite del comma IV dell'art. 1120 c.c. vieppiù tenuto conto che l'ascensore, in quanto interno, su struttura autoportante, ubicato nella cassa scala senza interventi sulle strutture portanti ma con il solo modesto taglio dei gradini, sviluppa un volume che la giurisprudenza amministrativa non ha lesinato di definire "tecnico" (così T.A.R. Lazio Roma, sez. II 28.11.2018 n. 11553; T.A.R. Lazio, sez. II, 23.03.2018 n. 3299; T.A.R. Campania, sez. II, 10.01.2018, n. 149; Consiglio di Stato, sez. V, 11.07.2016, n. 3059), per tale intendendo un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima.

Sul punto ampie rassicurazioni sul rispetto della stabilità e sicurezza dell'impianto si traggono dalla relazione dell'ing. M.M. in cui si legge che "le opere previste dal ... progetto non andranno ad incidere sulle travi portanti ma solo sui gradini con la diminuzione della loro larghezza e quindi senza alcun aggravio di carico. La struttura portante del vano corsa ascensore sarà del tutto autonoma e non interferirà né con quella del fabbricato né della scala; essa sarà autonoma e costituita da profilati in acciaio fondata su platea di fondo".

8.5. Altra e diversa la questione della realizzazione dell'ascensore in un edificio situato in zona sismica, per cui l'art. 94 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dispone, nella sezione dedicata alla vigilanza sulle costruzioni in detti ambiti, che non si possano iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione, esponendosi diversamente a sanzioni penali per violazione della normativa antisismica (art. 95) e alla possibilità della sospensione dei lavori ordinata dal dirigente del competente ufficio tecnico della Regione, contemporaneamente alla trasmissione del processo verbale all'autorità giudiziaria (artt. 96 e 97).

Se è indubitabile che l'intervento per la costruzione di un ascensore in zona sismica necessiti della previa autorizzazione dall'ufficio tecnico regionale, non può omettersi il fatto che quello di massima sottoposto all'esame del Condominio per la preventiva autorizzazione all'esecuzione dell'intervento non sia certamente quello da presentare ai competenti organi amministrativi al fine di ottenere le preventive autorizzazioni, non avendo allo stato della approvazione assembleare il Condominio neppure appaltato l'opera che, ancorché riconducibile all'edilizia libera, necessita del completamento della fase progettuale e della dotazione dei pareri ed autorizzazioni prescritte.

9. Con il terzo motivo di appello (pagina 29 della citazione) si è censurata la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata laddove la stessa ha ritenuto non sussistere alcuna violazione delle norme in tema di deposito di calcoli strutturali ex L. n. 1086 del 5 novembre 1971.

9.1. Il motivo è infondato.

Parte appellante ha lamentato "l'omesso deposito dei calcoli strutturali e visto del genio civile per la preliminare verifica di realizzabilità dell'impianto".

Nel ribadire quanto già considerato al 8.5., merita condivisione quanto considerato dal giudice di primo grado riguardo al fatto che "non vi è stata alcuna violazione delle norme da ultimo citate, giacché il progetto dell'ascensore della scala A approvato con la delibera impugnata, contiene gli elaborati pertinenti alla fase in cui (ci) si trovava".

I calcoli strutturali, infatti, come già detto, seguono l'approvazione del progetto architettonico, l'appalto dei lavori e la predisposizione della pratica tecnico-amministrativa (in genere una SCIA) da trasmettere al Comune. Il tutto segue dunque la redazione del progetto esecutivo dell'impianto elevatore e di ogni componente di cui vanno quindi riferiti i materiali, le dimensioni esatte, la compatibilità geologica.

La fase embrionale della progettazione dell'opera, di cui il tecnico ha assicurato al Condominio committente la fattibilità, rende prematura la doglianza che comunque non è tale per impedire all'ente gestorio di dare corso alla pratica per l'installazione dell'ascensore verso cui converge la maggioranza dei consociati.

L'assenza di un progetto impiantistico esecutivo rende priva di fondamento anche la protesta della violazione del D.P.R. n. 162 del 1999 e della normativa antiincendio contenuta nel decreto del 16 maggio 1987 n. 246. A tal fine vale la pena aggiungere che anche per il D.M. n. 246 del 1987 recante "norme per la sicurezza antincendio" l'ambito applicativo è limitato ai fabbricati di nuova costruzione o ai casi di ristrutturazione di quelli esistenti.

10. Ne consegue il rigetto dell'appello e la conferma della pronuncia come resa, cui accedere la pronuncia delle spese del grado in base al principio della soccombenza. La liquidazione è contenuta nel dispositivo applicando il secondo scaglione del D.M. 10 marzo 2014, n. 55 che è valore adeguato in ragione di quanto dichiarato all'atto dell'iscrizione della causa a ruolo e della qualità delle questioni dedotte. Va disposta la distrazione in favore dell'Avvocato Vincenzo Ruggiero che ha reso dichiarazione conforme all'art. 93 c.p.c..

11. Infine si evidenzia che, a norma dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1 comma 17 della L. n. 228 del 24 dicembre 2012, quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1 bis. Per tale ragione, la Corte dà atto che sussistono i presupposti di cui alla norma a carico dell'appellante e che l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito della presente decisione.

P.Q.M.

La Corte d'appello di Napoli, II sezione civile, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così definitivamente provvede:

- rigetta l'appello proposto da (...), (...), (...) e (...) avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n. 1156/2019;

- condanna gli appellanti al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore della controparte che liquida in Euro 3.775,00 per compensi professionali, oltre indennizzo forfettario, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'Avvocato Vi.Ru. per anticipo fattone;

- dà atto, attesa l'infondatezza dell'appello, che ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002 quanto alla parte appellante.

Così deciso in Napoli il 18 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria il 27 maggio 2022.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 18 maggio 2022

Massima redazionale

**Preventiva informazione - Condomini - Assemblea - Eventuale genericità - Oggetto essenziale**

---

L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della ratio di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure aliunde, era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea.