

N.R.G. 36550/2020



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della **dott.ssa Fabiana Corbo**, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 36550/2020 del Ruolo Generale degli Affari Civili,

TRA

... .., elettivamente domiciliato in Roma, Via ... n. ..., presso lo studio degli avv.ti e ...
... , che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti

ATTORE

contro

CONDOMINIO DI VIA ...

CONTUMACE

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato ha convenuto in giudizio il Condominio di Via ...n. ... chiedendo di *“accertare e dichiarare che l’attore è impossibilitato per le gravi menomazioni esistenti a raggiungere il proprio appartamento e/o l’area di parcheggio a causa delle rampe di scale presenti nell’immobile di Via ... n. ... in Roma e non superabili dall’attuale servoscala esistente; accertare e dichiarare che ha il diritto di realizzare l’elevatore per disabili, in quanto indispensabile a garantire allo stesso la necessaria libertà di movimento; autorizzare parte attrice a realizzare, a propria cura e spese, e quindi senza oneri per i condomini nello stabile di Via ... n. ... in Roma, l’impianto elevatore esterno in conformità al progetto già elaborato in corso di ATP dal CTU nominato Arch., previo l’ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie; dichiarare l’impianto di elevazione così installato di proprietà dell’attore e ad uso esclusivo del medesimo avendone sostenuto da solo e per intero i costi per la sua realizzazione”*.



L'attore, in particolare, ha esposto:

- di essere proprietario di una unità immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio del Condominio convenuto che non è servito da ascensore;
- di essere invalido civile al 100%, essendo privo del braccio e della gamba sinistra, e di aver sviluppato anche una gonartrosi destra, che limita la capacità deambulatoria;
- di aver chiesto più volte in sede assembleare l'installazione, a proprie spese, di una piattaforma elevatrice esterna al fabbricato;
- che l'assemblea ha negato immotivatamente l'autorizzazione all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- che ha, di conseguenza, installato un servoscala che, tuttavia, ferma la propria corsa al primo piano, costringendolo a salire due rampe di scale;
- che, a causa dell'aggravamento delle proprie condizioni di salute, ha proposto ricorso per ATP in ordine alla fattibilità di esecuzione dell'elevatore esterno;
- che il CTU ha evidenziato, nella propria relazione tecnica, la necessità dell'intervento chiesto dal ricorrente per il superamento delle barriere architettoniche, indicando il relativo progetto di realizzazione dell'impianto;
- che, nonostante le ripetute richieste, l'assemblea non ha rilasciato l'autorizzazione per la realizzazione dell'elevatore in conformità al progetto del CTU;
- che, in data 5 febbraio 2020, ha presentato istanza di mediazione, il cui procedimento si è concluso con esito negativo;
- che la condotta del convenuto risulta incomprensibile (stante l'allocatione dei costi esclusivamente a proprio carico) e pregiudica sia la salute dell'attore che il suo diritto di poter uscire e rientrare nella propria abitazione.

All'udienza del 9 aprile 2021, il Giudice ha dichiarato la contumacia del convenuto ed ha assegnato termini *ex art. 183, comma 6, c.p.c.*

Con memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.* l'attore ha precisato la propria domanda chiedendo di *“accertare e dichiarare che l'attore è impossibilitato per le gravi menomazioni di cui soffre, a raggiungere il proprio appartamento e/o area di parcheggio a causa delle rampe di scale presenti nell'immobile di Via Roma, barriera architettonica non superabile dall'attuale servoscale esistente; 2) Accertare, dichiarare e riconoscere che , ai sensi dell'articolo 2 L. n. 13/1989, ha il diritto di realizzare e installare, a proprie cure e spese, una piattaforma elevatrice sul prospetto principale dello stabile del Condominiodi via in Roma, sulla base del progetto di realizzazione dell'impianto presentato dal CTU Arch. ... in sede di ATP RG 11432/18, previo ottenimento di tutte le*



autorizzazioni amministrative; 3) Autorizzare, anche in assenza di preventiva delibera assembleare del Condominio oggi convenuto, a realizzare la suddetta piattaforma elevatrice per disabili; 4) Dichiarare l'impianto di elevazione, una volta realizzato e installato, di proprietà e ad uso esclusivo dell'attore, avendone egli sostenuto per intero i costi; 5) Condannare il Condominio convenuto al pagamento delle spese del presente giudizio, anche in considerazione della mancata e ingiustificata adesione alla mediazione del 26.2.2020".

Con ordinanza del 31.01.2022, il Giudice ha disposto una consulenza tecnica di ufficio volta ad individuare una soluzione idonea ad eliminare le barriere architettoniche senza mutare la destinazione d'uso dei beni comuni e senza arrecare pregiudizio alla stabilità dell'edificio, nominando all'uopo l'Ing. ...; all'esito della consulenza, all'udienza del 9 giugno 2022, ha trattenuto la causa in decisione.

La domanda merita accoglimento.

Il presente giudizio ha ad oggetto l'accertamento del diritto dell'attore, in quanto condominio, peraltro affetto da gravi patologie che ne impediscono la deambulazione, all'installazione (sulla facciata esterna dell'edificio condominiale di via ... n. ... in Roma) di un elevatore, diritto già in passato negato dall'assemblea dei condomini.

Sul punto deve subito osservarsi come l'assemblea di condominio abbia certamente il potere di decidere, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni, nella specie ai fini di autorizzare l'installazione di un ascensore in area condominiale, come anche quello di modificare – revocando una o più precedenti delibere, benché non impugnate da alcuno dei partecipanti, e stabilendone liberamente gli effetti – quelle in atto, ove intenda rivalutare la corrispondenza dell'innovazione ai limiti segnati dagli artt. 1120 e 1121 c.c. Non ha, tuttavia, il potere di impedire tale installazione laddove essa non comporti il superamento i limiti imposti dalla coesistenza di beni comuni e sia in ogni caso volta ad eliminare le barriere architettoniche presenti nell'edificio.

In particolare, l'installazione di un ascensore su parte di aree condominiali, diretta ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi della L. 2 gennaio 1989, n. 13, art. 2 può essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2, oppure, nel caso in cui il condominio rifiuti di adottare la relativa delibera – essere realizzata dai condomini richiedenti, a proprie spese e con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.

Alla eventuale "autorizzazione" concessa dall'assemblea ad apportare tale modifica su iniziativa dei soli condomini richiedenti e sulla base di uno specifico progetto può, quindi, attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'attuale inesistenza di un contrario interesse o



di concrete (e legittime) pretese da parte degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione delle parti comuni.

Una tale delibera autorizzativa della realizzazione dell'impianto, pur vincolante nei confronti di tutti i condomini (art. 1137 c.c., comma 1), non può ritenersi, perciò, simmetricamente produttiva di un autonomo diritto già spettante ai condomini (rimanendo, peraltro, detta delibera revocabile dalla medesima assemblea sulla base di una rivalutazione di dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione; sarebbe del resto precluso al giudice un sindacato nel merito circa l'uso, da parte dell'assemblea dei condomini, di detta facoltà di nuovo apprezzamento, se non nei limiti consentiti dall'indagine per l'accertamento dell'eccesso di potere, e cioè di un grave pregiudizio, in tal senso, cfr. Cass. civ., Sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2636)

Come chiarito dall'ormai consolidata giurisprudenza, anche di legittimità, quindi, l'installazione di un ascensore, o di un impianto avente analoga funzione, può avvenire per iniziativa assembleare (con imputazione dell'opera all'intera collettività, anche con riferimento alla ripartizione di costi) o anche di uno o più condomini: in questo caso con attribuzione dell'opera e dei relativi costi ai soli condomini "promotori" e nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. quanto all'utilizzo di parti comuni per la realizzazione dei manufatti (Cass. n. 24006/04).

Orbene, le innovazioni che incidano sulla cosa comune (tra cui rientra anche l'installazione di un ascensore che apporti modifiche alle parti condominiali), richiedono, di regola, ai sensi dell'art. 1120 c.c. la maggioranza qualificata, ove comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale; qualora invece (come nella specie) non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, trova applicazione la norma di cui all'art. 1102 c.c. E', infatti, evidente come le modificazioni eseguibili sulla cosa comune in forza dell'art. 1102 c.c. possano costituire anche un'innovazione *ex art. 1120 c.c.*; in tal caso esse sono consentite anche al singolo condomino, o ad un gruppo di condomini, se: 1) non alterino la destinazione della cosa e non ne impediscano il pari uso agli altri partecipanti al condominio; 2) rispettino il disposto di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c., perché detta norma (nel vietare le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato ovvero ne alterino il decoro architettonico o rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino) ha portata generale ed è collocata nell'articolo in esame al fine di rendere evidente che essa costituisce un limite invalicabile anche per la maggioranza dei condomini.



Nel caso in esame, l'opera proposta dal condomino consiste in un elevatore (modello Ecovimec Heavy Load), il quale, tenuto conto della grave compromissione della capacità deambulatoria dell'attore, risulta essere – come anche confermato dal CTU nel presente giudizio- l'unico modello realizzabile per consentire l'ingresso su un lato della cabina e l'uscita sul lato opposto, eliminando le barriere architettoniche costituite dalla scalinata che conduce dalla strada al piano di ingresso su via

Come emerso dalla CTU, le cui risultanze devono ritenersi pienamente condivisibili, anche per il rigore metodologico che la caratterizza, l'elevatore, pur incidendo sulla corte comune e sul prospetto anteriore dell'edificio, non muta la destinazione d'uso dei beni comuni: nel primo caso (corte), l'ascensore non occlude direttamente le vedute e le luci dei varchi di ingresso dei negozi, i quali non vedranno invasa la loro proprietà privata, essendo la corte esterna ad essi di uso comune. Nel secondo caso (prospetto edificio) il vano corsa non impedisce né limita le vedute delle finestre degli appartamenti privati e non comporta alcun pregiudizio relativo all'illuminazione del vano scala posto che, sotto tale profilo, il progetto prevede un vano corsa interamente vetrato, proprio per consentire alla luce solare di penetrare all'interno del vano scala e non limitare eccessivamente le vedute dall'interno del vano scala. Le funzioni originariamente svolte dalle finestre, dunque, non vengono mutate dall'opera *de qua*, essendo la torre dell'ascensore completamente trasparente. Né, tantomeno, si ravvisano altri elementi che possano indurre a ritenere che vi sia un pregiudizio per la staticità dell'edificio: trattasi, infatti, di struttura in metallo che, benché ancorata all'edificio, è “autoportante” e contiene un ascensore che grava sulle fondazioni della torre metallica, senza alcun aggravio di peso alla struttura dell'edificio.

Neppure può dirsi, inoltre, sotto un più ampio profilo di “destinazione” della facciata, rilevante anche nell'ipotesi di suo utilizzo *ex art.* 1102 c.c., che la realizzazione dell'impianto venga a ledere il decoro architettonico dell'edificio. Come è dato, infatti, apprezzare dalle fotografie versate in atti, lo stabile non presenta particolari pregi architettonici, né rivela specifica ricerca di euritmia di linee, donde l'inserimento di una struttura in vetro non comporta un pregiudizio estetico ovvero un'alterazione delle linee dello stabile suscettibili di apprezzamento oggettivo. Peraltro, nell'ottica del contemperamento degli opposti interessi, anche laddove vi fosse un interesse estetico, esso sarebbe sicuramente recessivo rispetto alla tutela del diritto alla salute, in quanto, nel caso di specie, tenuto conto delle condizioni personali dell'attore, la realizzazione dell'ascensore risulta essere necessaria al fine di garantire il rispetto della dignità umana e del principio di non discriminazione, di tal che bisognerebbe, comunque, ritenere tollerabile una minima compromissione dell'integrità del decoro architettonico.



Per tali ragioni, in accoglimento della domanda attorea, deve ritenersi accertato il diritto dell'attore di procedere, senza alcuna preventiva autorizzazione assembleare, all'installazione dell'elevatore con le caratteristiche e secondo le modalità meglio specificate nella c.t.u. alla quale si rinvia (tenuto conto che:1) il nuovo progetto "garantisce la totale accessibilità all'edificio" da parte dell'attore "sin dal piano strada"; 2) "le linee architettoniche prescelte sono più coerenti con la linearità dell'edificio esistente"; 3) "la nuova struttura non interferirà con quella dell'edificio e ciò eviterà di dovere eseguire delle verifiche e degli eventuali adeguamenti sismici su di esso").

Le spese seguono la soccombenza – anche per quanto riguarda le spese di ctu (già liquidate con separato provvedimento) - e vengono liquidate (salvo le spese relative alla mediazione e al precedente atp, già liquidate nelle precedenti fasi procedurali) come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa:

- accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, accerta e dichiara sussistere in capo all'attore il diritto di procedere, senza alcuna preventiva autorizzazione assembleare, all'installazione dell'elevatore con le caratteristiche e secondo le modalità meglio specificate nella c.t.u. alla quale si rinvia;
- condanna il Condominio di Via ... n. ... in Roma a rifondere all'attore le spese di giudizio, spese che si liquidano, tenuto conto del valore e della complessità della controversia, in euro 11.977,00 per compensi, euro 820,00 per spese (somma comprensiva di contributo unificato), oltre rimborso forfettario spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge;
- condanna, altresì, il Condominio a rifondere a parte attrice le spese documentate di mediazione e quelle, già liquidate, di a.t.p.;
- condanna il Condominio di Via ... n. ... in Roma a sostenere in via definitiva le spese di c.t.u., come già liquidate con separato provvedimento.

Roma, 29 dicembre 2022

Il giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo

