

N. R.G. 10555/2010



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
Seconda sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Teresa Paternostro
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10555/2010 promossa da:

[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]

CONVENUTO-CONTUMACE

[REDACTED]

INTERVENUTI

CONCLUSIONI

per gli attori: *“Voglia il Tribunale di Firenze, affermato il diritto degli attori alla realizzazione dell'impianto di ascensore di cui al progetto allegato sub 6 in quanto modifica che non altera la destinazione originaria del vano scale e non limita in maniera intollerabile il relativo godimento da parte degli altri condomini, autorizzare i signori [REDACTED]*

[REDACTED] a realizzare a proprie spese l'impianto di ascensore per cui è causa ordinando al Condominio di Via [REDACTED] n persona dell'amministratore pro tempore rag. [REDACTED]



██████████ di porre in essere tutte le attività che fossero necessarie per la realizzazione dell'impianto. Con vittoria di spese ed onorari di causa”;

per gli intervenienti volontari, ██████████

“concludono per la reiezione della domanda. Con vittoria di spese, funzioni ed onorari”.

per ██████████ quali eredi dell'interveniente volontaria ██████████ “(...) si chiede che l'Ecc.mo Tribunale adito Voglia dichiarare, in forza dell'atto di rinuncia allegato, l'estinzione parziale del Giudizio tra gli Attori e gli eredi ██████████ e/o comunque estromettere gli stessi eredi dal presente Giudizio avendo questi ultimi perduto qualsiasi interesse ad agire e/o contraddire non avendo le Parti intervenute, altresì, svolto alcuna domanda reciproca. Con compensazione integrale delle spese legali tra le Parti”.

Fatto e diritto

Gli attori, ██████████ sono proprietari degli appartamenti situati all'ultimo piano dell'edificio posto in Firenze, via delle ██████████ Il loro interesse ad installare un ascensore all'interno del fabbricato condominiale per agevolare l'accesso alle rispettive abitazioni è ostacolato dal condominio, che non ha concesso la relativa autorizzazione. Nella presente sede giudiziaria, essi fanno valere la particolare condizione di invalidità che affligge il condomino ██████████ ed il grave *handicap* della madre ultraottantenne della ██████████ cui compete la relativa assistenza, ed invocano il loro diritto all'installazione secondo il progetto da ultimo elaborato dal proprio tecnico, per limitare al massimo la riduzione del vano scala condominiale, dichiarandosi disposti ad accollarsi interamente la relativa spesa.

Instauratosi ritualmente il contraddittorio, il condominio è rimasto contumace mentre sono intervenuti volontariamente con distinte comparse i condomini ██████████

██████████ dall'altro, gli uni e l'altra opponendosi alla domanda e chiedendone il rigetto, sulla scorta di una linea difensiva sostanzialmente conforme, tesa ad evidenziare come l'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala del fabbricato condominiale determinerebbe la parziale ablazione della cosa comune, la rilevante compromissione del loro pari uso, l'alterazione del decoro architettonico nonché la perdita di valore economico del bene, ricadente anche sulle singole unità immobiliari.

Esperita CTU, il giudizio è stato interrotto in seguito alla morte della parte intervenuta ██████████ eotti, ed è proseguito con gli eredi della stessa, ██████████ i quali si sono costituiti con comparsa depositata telematicamente il 25 giugno 2015, allegando dichiarazione di rinuncia agli atti del giudizio, sottoscritta per accettazione dagli attori e rassegnando le conclusioni riportate in epigrafe.



All'udienza del 30 giugno 2015, hanno concluso gli attori e gli altri intervenuti e la causa è stata trattenuta in decisione da questo g.i..

*** **

La domanda proposta è fondata e merita accoglimento.

Si controverte in merito all'esistenza del diritto degli attori di installare nel vano scala condominiale l'impianto d'ascensore di cui al progetto in atti (cfr. doc. 6 all. atto di citazione), in assenza di deliberazione favorevole da parte dell'assemblea condominiale.

La richiesta di "autorizzare i signori [REDACTED] realizzare a proprie spese l'impianto di ascensore per cui è causa ordinando al Condominio di Via [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore rag. [REDACTED] di porre in essere tutte le attività che fossero necessarie per la realizzazione dell'impianto", pure formulata nelle conclusioni rassegnate dagli attori, non è priva di consistenza giuridica ma riveste carattere di superfetazione poiché all'accertamento dell'esistenza del diritto corrisponde l'obbligo della controparte di non opporsi alla realizzazione dell'opera e all'esecuzione dei relativi lavori.

Come noto, in tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non corrispondono alle modificazioni cui si riferisce l'art. 1102 c.c. dal momento che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (cfr. Cass. Civ. Sez. 2^a, sent. n. 18052 del 19/10/2012).

L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala dell'edificio condominiale che contempli anche – come in questo caso – una riduzione della larghezza della scala rientra, per certo, nel concetto di innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. e dell'art. 2, primo comma della L. 13/1989, che disciplina le specifiche innovazioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ciò premesso, rappresenta circostanza adeguatamente provata in causa il fatto che uno degli attori, [REDACTED] proprietario di uno dei due appartamenti posti al terzo piano e oggi persona ottantacinquenne, presenta un deficit di validità accertato, con difficoltà medio-gravi tra il 67% ed il 99% (cfr. doc. 1 all. citazione), risulta affetto da varie patologie che compromettono notevolmente le sue capacità deambulatorie, si avvale dell'uso di un bastone di appoggio per camminare e necessita costantemente di accompagnamento (cfr. doc. 9 all. memoria istruttoria n. 2 di parte attrice e certificato datato 20.9.2011 prodotto all'udienza del 10 novembre 2011).

Non sfugge al Tribunale il rilievo della difesa di controparte secondo cui, prevedendo il progetto depositato in atti, come quello già licenziato dal Comune (cfr. doc. 4 all. atto di citazione), una serie di



deroghe alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, si esorbirebbe nel caso di specie dalla disciplina dettata dalla legge 13/89. Si osserva, tuttavia, che un conto sono le prescrizioni tecniche dettate per la generalità delle ipotesi, secondo uno *standard* medio di previsione, ai fini dell'abbattimento degli ostacoli alla fruizione di spazi e servizi per le persone con inabilità accertate, altro conto sono gli obiettivi di superamento che la disciplina si propone, per il raggiungimento dei quali debbono ritenersi possibili adeguamenti in relazione alle concrete situazioni di ostacolo e ciò al fine della piena realizzabilità degli strumenti di agevolazione consentiti.

Si è poi rilevato, da parte dei condomini intervenuti, che la riduzione della larghezza della scala, in uno con le limitate dimensioni della cabina, frustrerebbero la possibilità di installare, in alternativa, apparecchiature (quali il servoscala) idonee a procurare un effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, senza soddisfare appieno le esigenze di mobilità del condomino [REDACTED]

Al riguardo, è agevole osservare come il previsto intervento, in comparazione con la situazione attuale, assolve comunque la finalità di apprestare un notevole vantaggio negli spostamenti da e verso il suo appartamento al condomino con disabilità, in linea con gli obiettivi della disciplina della legge n. 13/89. Va infatti considerato che attualmente l'abitazione del [REDACTED] è separata dal piano terreno da otto rampe di scale, ciascuna composta da dieci gradini, ad eccezione della prima (di sette gradini); nel che, evidentemente, deve ravvisarsi un notevole ostacolo alla possibilità di spostamento dello stesso all'interno dell'edificio condominiale per raggiungere (ed uscire da) l'appartamento di sua proprietà. Viceversa, il supporto meccanico offerto dall'ascensore permette di superare la difficoltà rappresentata dai gradini e pone il [REDACTED] in condizioni di muoversi con relativa autonomia, servendosi del bastone di appoggio. Infine, il fatto che l'impianto – come accertato dal CTU – si presenti conforme alla disciplina di settore consente di fugare i dubbi sulla sua capacità in relazione alle dimensioni, messa in discussione dai condomini intervenuti.

Ne può rilevare il fatto che il progetto depositato ed approvato dal Comune di Firenze (cfr. doc. 4 all. citazione) sia già decaduto in relazione ai tempi di validità dello stesso. Tale circostanza, invero, lungi dal determinare la cessazione della materia del contendere, non incide minimamente sull'accertamento dell'ancora attuale e persistente interesse degli attori all'installazione dell'impianto, previa acquisizione dei necessari permessi amministrativi.

Tanto premesso, sulla base della previsione dell'art. 2, comma 2, della legge n. 13/89 deve affermarsi, in caso di rifiuto del condominio di adottare le deliberazioni di cui al primo comma, il diritto del singolo condomino, che si trovi nelle condizioni di disabilità previste dalla legge, di far installare a proprie spese l'ascensore. La norma fa salvo quanto disposto dall'art. 1120, 2° comma, c.c., in base al quale sono vietate quelle innovazioni che *“possano arrecare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza*



del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Il Tribunale ritiene che alla stregua degli elementi di prova acquisiti in causa, non si versi in ipotesi di innovazione "vietata".

Invero, sulla base delle valutazioni compiute dal CTU, non contraddette in alcun modo da diverse o contrarie risultanze, deve escludersi qualunque compromissione sia della stabilità che della sicurezza delle parti comuni del fabbricato. A tal fine, di preminente rilievo è la considerazione che l'impianto ha una "struttura indipendente ed autoportante", che non crea sollecitazioni e non interferisce con le strutture dell'edificio.

In ordine alla possibile compromissione della facoltà di uso e di godimento da parte degli altri condomini di una porzione del vano scala, che verrebbe sacrificato per l'esecuzione dell'opera, va considerato che, secondo condivisibile indirizzo espresso dalla giurisprudenza di legittimità, il concetto di "inservibilità", di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c., deve essere interpretato come "sensibile menomazione dell'utilità che il condominio ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione" (cfr. da ult. Cass. sez. 2^a 8.10.2010 n. 20902 e già Cass. sez. 2^a 21.10.1998 n. 10445).

Nel caso di specie, l'installazione dell'ascensore consentendo lo sbarco ad ogni piano (compresi gli ammezzati ed il seminterrato), non determina una situazione che impedisca agli altri condomini di usare le parti comuni dell'edificio interessate dall'impianto, in condizione di parità con gli attori, secondo quella che è la loro destinazione, di dare accesso agli immobili di proprietà. Inoltre, quanto alla dedotta diminuzione di luminosità proveniente dal lucernario di copertura, si osserva che – secondo quanto riconosciuto dallo stesso tecnico degli intervenuti [REDACTED] – nelle attuali condizioni, è già necessario attivare l'impianto di illuminazione artificiale per ottenere un'adeguata visibilità all'interno del vano comune (cfr. pag. 2 all. 2 fascicolo intervenuti [REDACTED]).

[REDACTED] sicché è da escludere che l'installazione dell'ascensore determini sotto tale profilo una rilevante compromissione delle facoltà di utilizzo del bene comune. Infine, non sono state segnalate dal CTU particolari difficoltà nelle operazioni di svuotamento e manutenzione delle fosse degli impianti di smaltimento delle acque reflue, a servizio del condominio, collocate nel resede esclusivo di pertinenza dell'appartamento posto al piano seminterrato.

Vi è poi da rilevare che la diminuzione della comodità d'accesso alle proprietà esclusive, derivante dalla riduzione dei pianerottoli e delle scale, può venire in rilievo solo se essa comporta una menomazione del godimento delle parti comuni superiore al limite della normale tollerabilità (Cass. Civ. Sez. 2, sent. n. 20902 del 08/10/2010), mentre nel caso di specie il CTU ha evidenziato che le misure corrisponderebbero a quelle normalmente rinvenibili per le scale di molti edifici analoghi ed ha



accertato *“una accettabile movimentazione degli ingombranti nel corso, ad esempio, di traslochi e di adeguamenti degli appartamenti”*.

Quanto alla dedotta assenza di un perfetto vantaggio compensativo, a ben vedere, siamo al di fuori del limite alle innovazioni consentite della cosa comune di cui all'art. 1120 c.c. dal momento che la norma in esame lo contempla solo nella inservibilità della cosa comune e non anche nella "corrispettività" di un qualche vantaggio per lo stesso (cfr. Cass. Civ. n. 15308/11 cit.). In ogni caso, il CTU ha opportunamente evidenziato che la presenza dell'ascensore *“potrebbe ampiamente compensare il diminuito valore che le scale più anguste determinerebbero, essendo considerato dal mercato immobiliare un elemento di valorizzazione, spesso indispensabile”*.

Dal punto di vista dell'incidenza sul decoro architettonico, occorre considerare che alla disarmonia con lo stile originario dell'edificio, rilevata dal CTU, non può attribuirsi il preteso carattere di concluzione in relazione al limite posto dall'art. 1120 c.c.. Invero, le valutazioni espresse al riguardo dal tecnico incaricato dall'ufficio, basate sulla semplice considerazione che l'inserimento del manufatto all'interno di un edificio progettato in un'epoca in cui i canoni architettonici e stilistici erano tesi a valorizzare la scala e non contemplavano l'utilizzo di elementi tecnologici, risultano ispirate ad una logica parziale, a seguire la quale rimarrebbe frustrato nella maggior parte dei casi l'obiettivo che la legge si propone e che s'indirizza, all'evidenza, proprio verso quegli edifici di più antica costruzione. Si aggiunga, che – in base all'orientamento della giurisprudenza di legittimità che non si ha qui motivo di disattendere – deve considerarsi lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni ad un miglioramento della qualità abitativa degli edifici, la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave ed appariscente entità (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 18334 del 25/10/2012). Dirimente, pertanto, è quanto ulteriormente rilevato dal CTU, in risposta alle osservazioni dei CTP, in ordine al fatto che l'intervento in oggetto *“non crea pregiudizio ma solo una disarmonia mitigabile con scelte adeguate rese possibili dalle tecnologie attualmente a disposizione”*.

Infine, un ruolo non marginale deve riconoscersi al “principio di solidarietà”, essendo stato condivisibilmente affermato che nel compiere la verifica ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. *“è necessario tenere conto 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, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di*



costoro, degli edifici interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999) (cfr. Cass. Civ. Sez. 2^a, sent. n. 18334 del 25/10/2012).

Nel caso di specie, le condizioni di *handicap* fisico in cui versa il condomino [REDACTED] che lo rendono non autosufficiente e costretto a muoversi con l'ausilio di mezzi di supporto, impongono di coniugare il concetto di normale tollerabilità con il principio di solidarietà (art. 2 C.) e di funzione sociale della proprietà (art. 42 C.), con conseguente adeguato bilanciamento tra il maggior sacrificio riferibile al soggetto disabile, che abita l'immobile e che è impedito nell'utilizzazione delle scale condominiali, e quindi il rilevante vantaggio ricavabile all'interno del condominio, rispetto sia alla limitazione di godimento delle parti comuni derivante ai singoli condomini dall'installazione dell'ascensore sia alla disarmonia provocata dall'inserimento tecnologico all'interno del preesistente assetto architettonico. Avuto riguardo all'esito della lite, le spese di causa debbono essere poste a carico del condominio contumace e dei condomini intervenuti [REDACTED] in base al principio della soccombenza.

Nel rapporto processuale tra gli attori e gli eredi della parte intervenuta, [REDACTED] esse vanno invece integralmente compensate sulla base dell'accordo raggiunto tra le parti in sede di rinuncia, ai sensi dell'art. 306, terzo comma, c.p.c..

Le spese di CTU, nella misura già liquidata in corso di causa, con separato decreto emesso in data 25/26 settembre 2012, debbono essere poste definitivamente a carico del condominio contumace, dei condomini intervenuti, [REDACTED] avendovi anche quest'ultima dato causa.

P.Q.M

Il Tribunale di Firenze, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e/o assorbita, così provvede:

- 1) accertata l'esistenza del diritto del condomino, [REDACTED] all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge n. 13/89, accoglie la domanda proposta dagli attori avente ad oggetto l'installazione, a loro cura e spese, di un impianto di ascensore all'interno del vano scala comune del condominio di Firenze, via [REDACTED] rispondente alle caratteristiche tecniche di cui al progetto allegato al fascicolo di parte attrice al documento n. 6, subordinatamente all'acquisizione di tutti i necessari permessi amministrativi, con corrispondente obbligo del condominio di sopportare la realizzazione dell'opera e l'esecuzione dei relativi lavori;



- 2) dichiara l'estinzione del giudizio limitatamente al rapporto processuale tra gli attori e [REDACTED] [REDACTED] quali eredi della terza intervenuta, [REDACTED] con integrale compensazione delle spese di lite tra gli stessi;
- 3) condanna in solido il condominio di Firenze, via [REDACTED] e i terzi intervenuti, [REDACTED] a rifondere agli attori le spese di lite, che liquida in € 6.800,00 per compensi ed in € 639,52 per esborsi, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CAP di legge;
- 4) pone definitivamente a carico del condominio di Firenze, via [REDACTED] e dei terzi intervenuti, [REDACTED] [REDACTED] quest'ultimi in qualità di eredi della terza intervenuta, [REDACTED] [REDACTED] le spese di CTU, nella misura già liquidata in corso di causa, con separato decreto emesso in data 25/26 settembre 2012.

Firenze 19 gennaio 2016

Il Giudice
dott. Maria Teresa Paternostro

