



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI TORINO IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

in persona del giudice dott. Paola Ferrero  
ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta in primo grado al n. 12296 R.G. 2014, promossa da  
REVELLI Marilena (C.F. RVL MLN 39R58 F809Z), nata a Murazzano (CN) il 18.10.39, residente in  
Torino, via Gioberti n. 86. rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Carapelle e presso il suo studio  
elettivamente domiciliata, in Torino, via San Pio V n. 20, in forza di procura in data 2.4.2014 in calce  
all'atto di citazione

**ATTRICE**

**CONTRO**

CONDOMINIO VIA GIOBERTI 86 - TORINO (C.F. 80114890017), in persona dell'amministratore *pro  
tempore* sig.ra Franca STELLA, con studio in Torino, c.so Massimo d'Azeglio n. 39, rappresentato e  
difeso dall'Avv. Lorena Iannuzzi e presso il suo studio elettivamente domiciliato, in Torino, via  
Beaumont n. 15, in forza di procura a margine della comparsa di risposta in data 4.7.2014

**CONVENUTO**

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare.

**CONCLUSIONI PER L'ATTRICE**

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, così provvedere:

Annulare e/o dichiarare nulla la delibera condominiale del 27 novembre 2013 assunta dal Condominio  
di via Gioberti n. 86 Torino, per i motivi innanzi esposti;



Con vittoria di spese, diritti ed onorari della presente procedura oltre IVA e CPA come per legge.

Si chiede disporsi CTU tecnica volta a verificare le caratteristiche dello stabile condominiale e la realizzabilità dell'installazione dell'ascensore così come progettato dalla Nuova Rima approvato dall'assemblea condominiale, viste le norme di legge e l'art. 1102 cod. civ."

#### CONCLUSIONI PER IL CONVENUTO

"Voglia il Tribunale Ill.mo,

*contrariis reiectis* e previe le declaratorie del caso

#### Nel merito

respingere e/o rigettare tutte le domande di parte attrice, perché infondate in fatto e diritto

#### In ogni caso

Condannare la signora Revelli al pagamento delle spese di lite oltre rimborso spese generali, IVA, CNPA come dovute per legge relative al presente procedimento oltre alle spese di mediazione sostenute dal Condominio.

#### In via istruttoria

accogliere le istanze istruttorie di cui alla memoria ex art. 183, comma 6 n. 2 c.p.c."

#### MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. In data 27.11.2013 (cfr. doc. 2 di parte attrice e doc. 1 parte convenuta ) l'assemblea del Condominio di via Gioberti n. 86, Torino, si riuniva in seconda convocazione per deliberare, tra l'altro, sul seguente punto all'ordine del giorno: "2. *Deliberazione in merito e conferimento appalto lavori ascensore (preventivi in allegato come da richiesta assembleare)*". In relazione al suddetto punto, nel verbale, testualmente si legge: "*Vengono analizzati i due documenti integrativi dei preventivi già inviati dalle ditte Bonfedi e Nuova Rima ed allegati alla convocazione, in ogni singola voce come richiesto nell'assemblea precedente. Lasciano l'assemblea i coniugi Silvestro lasciando la delega alla sig.ra Gulluni alle ore 18.45. Viene evidenziato dalla sig.ra Pisani che è importante considerare lo spazio maggiore di larghezza scale, consumo e continuazione mancorrente. Viene effettuata votazione nominativa: favorevoli alla ditta Bonfedi i sigg. Bonetto Margherita/Abrate Annalisa, favorevoli alla ditta Nuova Rima i sigg.*



*Pisani/Guermani/Nalbone/Agnisetta/DeNegri/Gulluni/Succi/Silvestro, la sig.ra Revelli é contraria all'installazione interna. A maggioranza prevista con m/m 552/724 vene appaltata l'installazione dell'ascensore interno alla ditta Nuova Rima come da preventivo già trasmesso ai condomini per € 79.100,00 + IVA oltre a quanto già deliberato. Dovranno essere concordate coi condomini colori e rifiniture. Viene dato mandato all'amministratore di effettuare appalto considerando quanto sopra e includendo eventuali penali; il documento dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Avv. Mincato. Dovrà essere inviato preventivo con undici rate a partire dal mese di gennaio 2014. Parteciperanno alle spese ed utilizzo i sigg. DeNegri/Nalbone/Bonetto M./Solari (già comunicato verbalmente) /Dedominicis/Pisani/Guermani/Gulluni-Lenoci. Dovrà essere verificata la possibilità di applicazione dell'IVA agevolata al 4%" (il preventivo della ditta Nuova Rima già trasmesso ai condomini e approvato in data 27.11.2013, si osserva sin d'ora, corrisponde al preventivo n. I 41/13/FG rev. 1 del 8.11.2013 incluso tra le produzioni sub 12 di parte attrice, come incontroverso in causa).*

2. In data 19.12.2013 la sig.ra Marilena Revelli, pacificamente condomina del Condominio di via Gioberti n. 86, Torino (cfr. anche atto di compravendita 23.2.1973 doc. 1 di parte attrice), notificava al suddetto Condominio domanda di mediazione prodromica all'impugnazione della deliberazione 27.11.2013 nella parte relativa all'approvazione dell'installazione dell'ascensore - con appalto alla ditta Nuova Rima sulla base del preventivo di € 79.100,00 - ivi qualificata come innovazione vietata (cfr. doc. 5 parte attrice). Come si evince dalla lettura del verbale di mediazione (doc. 6 di parte attrice), in data 14.3.2014 il Condominio manifestava la volontà di non partecipare alla procedura e in data 18.3.2014 il mediatore ne attestava l'esito negativo. L'adesione alla domanda di mediazione oggetto della produzione sub 2 di parte convenuta non risulta corredata da prova del suo deposito presso la Segreteria dell'Organismo di mediazione e, pertanto, atteso anche il richiamato tenore del verbale negativo 18.3.2014, l'adesione non può ritenersi provata.

Con atto di citazione notificato il 14.4.2014, la sig.ra Revelli Marilena, formulando le conclusioni di merito di cui in epigrafe, a sostegno della proposta impugnativa, assumeva che l'installazione dell'ascensore descritto nel progetto approvato dall'assemblea dei condomini in data 27.11.2013 costituiva innovazione vietata, e ciò in quanto: a) l'ascensore non risultava conforme alla normativa



riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche - e, in particolare, a quanto previsto dalla legge 13/89, dagli artt. 4.1.10, 6.2, 8.1.10 e 8.1.12 del D.M. 236/89, dal D.M. 16.5.1987 n. 246, dall'art. 36/f del vigente Regolamento edilizio della Città di Torino - perché la luce libera della porta di accesso alla cabina non consentiva l'ingresso di persona in sedia a ruote, le dimensioni del pianerottolo erano inferiori alla misura di 140x140 cm, per accedere all'ascensore occorreva percorrere a piedi sette gradini, la dimensione delle rampe delle scale era destinata a ridursi a 78,5 cm con conseguente impossibilità di utilizzo da parte di due persone contemporaneamente e di passaggio di una barella; b) l'intervento era pregiudizievole per la sicurezza del fabbricato (in ragione della dimensione ristretta delle future scale) e per la sua stabilità (in ragione del probabile indebolimento strutturale conseguente al taglio dei gradini delle scale, in assenza di previsione di eventuali interventi per ripristinare/garantire la stabilità all'interno del progetto approvato); c) l'intervento avrebbe determinato un'intollerabile compromissione dell'uso e del godimento della cosa comune da parte dei condomini quale conseguenza del ridimensionamento delle scale; d) l'intervento avrebbe avuto un impatto estetico "devastante", con *"compromissione dell'eleganza dello stabile e quindi del valore economico dei singoli alloggi"* (cfr. pag. 8 citazione).

Costituendosi tempestivamente in giudizio e concludendo nel merito come in epigrafe, il Condominio osservava, in sintesi: che si era ancora in attesa delle determinazioni del Ministero dello sviluppo e delle attività produttive circa la fattibilità del progetto e che in caso di non fattibilità sarebbero state certamente prese in considerazione tutte le alternative del caso; che, comunque, gli avversi riferimenti al D.M. 236/89 non erano rilevanti perché il tema dell'eliminazione della barriere architettoniche non era inerente all'oggetto di causa e perché l'intervento deliberato esulava dal campo di applicazione della normativa, circoscritto dal suo articolo 1; che, quanto alla stabilità, il progetto elaborato dalla Nuova Rima teneva conto di tutte le possibili interferenze tra la realizzazione dell'ascensore e il godimento delle parti comuni dell'edificio spettante ai singoli condomini, tra cui in particolare le scale; che il taglio delle rampe di scale non comprometteva la situazione statica dell'edificio e, anzi, contribuiva ad alleggerire il carico sulle murature; che con riguardo all'impatto estetico - premesso che lo stabile condominiale, certamente riconducibile allo stile liberty, non era un palazzo storico vincolato



-, la presenza di ascensore era senz'altro da considerarsi elemento di pregio, al di là del gusto personale; che il Condominio era abitato principalmente da soggetti anziani che, come dimostrato dal voto espresso in assemblea, sarebbero stati certamente avvantaggiati dall'installazione dell'ascensore nell'edificio; che, pertanto, l'innovazione deliberata era del tutto lecita.

Ritenuto superfluo l'esperimento di istruttoria orale, la scrivente disponeva procedersi a CTU per la risposta ai seguenti quesiti: *"Il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito sopralluogo e richiesti presso i pubblici uffici competenti tutte le informazioni e i documenti necessari per la risposta ai quesiti: 1) accerti e descriva le caratteristiche dell'impianto ascensore che il Condominio di via Gioberti 86 Torino é in procinto di installare, in forza della delibera 27.11.2013 per cui é causa, anche con riguardo alla sua concreta fruibilità da parte di soggetti diversamente abili; 2) accerti e dica se la realizzazione dell'impianto sia suscettibile di pregiudicare la resistenza strutturale delle scale; 3) accerti e dica se le dimensioni delle rampe delle scale, in esito all'installazione dell'ascensore, siano o meno conformi alle norme di legge e regolamentari applicabili in ragione della data di costruzione e delle caratteristiche dell'immobile condominiale; 4) accerti e dica se le dimensioni delle rampe delle scale, in esito all'installazione dell'ascensore, siano tali da recare pregiudizio alla sicurezza dell'edificio e dei suoi occupanti (con specifico riguardo alle doglianze in merito mosse dall'attrice alle pagine 6 e 7 dell'atto di citazione); 5) accerti l'effettiva esistenza ed entità del pregiudizio al decoro architettonico lamentato dall'attrice a pag. 8 dell'atto introduttivo e si pronunci sulla sua eventuale rilevanza in termini di deprezzamento economico delle unità immobiliari facenti parte del condominio"* (va a questo punto incidentalmente osservato che la formulazione dei quesiti é stata condizionata dalla natura del procedimento; nel senso che, trattandosi di impugnativa di delibera assembleare, il controllo doveva essere necessariamente condotto con riguardo alle caratteristiche dell'impianto quali risultanti dal preventivo approvato con la delibera in contestazione).

In esito al deposito della relazione peritale, le parti chiedevano concordemente la fissazione di precisazione delle conclusioni. Sulle conclusioni in epigrafe trascritte la causa era trattenuta a decisione all'udienza del 22.1.2016.



Per l'incidenza in punto regolazione delle spese processuali, deve altresì darsi atto di quanto segue: in corso di causa, l'attrice chiedeva ex art. 700 c.p.c. (domanda qualificata dalla scrivente come istanza ex art. 1137, comma 3 c.c.) la sospensione dei lavori di installazione dell'ascensore e con provvedimento 12.1.2015, al cui contenuto si rinvia, la scrivente sospendeva le deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale del 27.11.2013 sul punto 2 all'ordine del giorno; in esito al deposito della CTU, la difesa del Condominio instava ex art. 669 *decies* c.p.c. per la revoca dell'ordinanza cautelare 12.1.2015, istanza disattesa dalla scrivente con ordinanza 16.10.2015.

3. Nel merito, pare opportuno esaminare preliminarmente le doglianze attoree attinenti la pretesa contrarietà del deliberato in contestazione alle disposizioni normative elencate nel paragrafo che precede.

Sul punto, la scrivente ritiene condivisibili le conclusioni cui il CTU é pervenuto a pag. 11 della sua relazione (laddove si afferma: "*In conclusione si ritiene che l'installazione dell'impianto ascensore oggetto di impugnazione si configuri come intervento di manutenzione straordinaria e che pertanto non risultino applicabili le disposizioni sulla larghezza delle scale contenute nella normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche...nella normativa antincendio e nel Regolamento edilizio del Comune di Torino. Le scale del Condominio risulterebbero peraltro già difformi da quanto stabilito dalle suddette norme che, tuttavia, non trovano applicazione in questione caso*") e osserva che tali conclusioni valgono anche per le altre disposizioni del D.M. 236/89 richiamate dall'attrice; e ciò per le ragioni qui di seguito esposte:

1) l'art. 1 comma 1 della legge n. 13/89 indica in modo inequivoco che le prescrizioni tecniche previste dal suo secondo comma, poi adottate con il D.M. 236/89, si applicano esclusivamente alla "*costruzione di nuovi edifici*" ovvero alla "*ristrutturazione di interi edifici*"; coerentemente, l'art. 1 del citato D.M. 236/89, circoscrive il proprio campo di applicazione: "*agli edifici privati di nuova costruzione*"; "*agli edifici di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione*"; "*alla ristrutturazione*" degli edifici prima indicati "*anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto*"; "*agli spazi esterni di pertinenza*" degli edifici prima indicati;



2) l'interpretazione di cui al punto che precede, peraltro basata sull'inequivoco tenore letterale delle norme esaminate, appare indirettamente confermata dal disposto dell'art. 2 comma 2 della legge n. 13/89; la norma *de qua*, nel prevedere che in caso di inerzia del Condominio il portatore di *handicap* possa, tra l'altro, installare a proprie spese servoscala o strutture mobili e facilmente rimovibili al fine di accedere più agevolmente all'edificio, esclude implicitamente l'esistenza di un generale obbligo di adeguamento di tutti gli immobili preesistenti alle disposizioni di cui alla legge 13/89 ed al relativo regolamento attuativo (D.M. 236/89);

3) le prescrizioni tecniche di cui alla legge n. 13/89 e relativo decreto attuativo, così interpretate nella loro portata precettiva, non si applicano nel caso di specie in quanto: 2a - lo stabile condominiale *de quo* risale, come si evince dalla CTU (pag. 4) agli anni venti del secolo scorso; 2b - l'installazione di un ascensore in edificio preesistente non può essere parificata alla ristrutturazione dell'intero edificio, incidendo solo su un parte limitata dello stesso (inoltre, come osservato dal CTU alla pagina 10 della sua relazione, non è previsto nel caso di specie neppure un rifacimento strutturale delle scale, ma solo un taglio parziale delle solette); 2c- l'intervento *de quo* è qualificabile come manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001, che così la definisce: "*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 alle destinazioni d'uso*", in contrasto con gli interventi di ristrutturazione edilizia, che 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*" (è pertanto corretto, sulla base del chiaro tenore letterale della norma richiamata, quanto osservato dal CTU a pag. 20 del suo elaborato, laddove si legge: "*la definizione di ristrutturazione edilizia riportata dall'art. 3 del D.lgs. 380/01 comprende anche l'inserimento di nuovi elementi di impianti.....*", ma tale inserimento fa comunque riferimento "*ad opere realizzate nell'ambito di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio del tutto nuovo o in parte diverso dal precedente*"; per cui



"se l'installazione del nuovo impianto non é realizzata in tale contesto non si può parlare di ristrutturazione edilizia");

4) il Regolamento edilizio della Città di Torino é stato anch'esso adottato successivamente alla costruzione dello stabile condominiale per cui é causa e fa riferimento alla normativa statale vigente con riguardo alle scale degli edifici plurifamiliari; lo stesso non é quindi applicabile per le ragioni già esposte con riguardo all'art. 1 della legge 13/89 ed alle sue disposizioni attuative ed in considerazione del fatto che l'inserimento del vano ascensore, come già sopra rilevato, non comporta la ricostruzione della scala; d'altra parte, come evidenziato dal CTU a pag. 21 del suo elaborato, la tabella delle opere sottoposte a SCIA pubblicata dal Comune di Torino sul suo sito istituzionale, qualifica come intervento di manutenzione straordinaria proprio la "*realizzazione di ascensore interno al corpo di fabbrica, senza opere esterne*";

5) anche le norme sulla sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione di altezza uguale o superiore ai 12 metri (D.M. 246/87) fanno riferimento, come le altre richiamate, agli edifici di nuova costruzione o a opere di ristrutturazione di edifici "*che comportino modifiche sostanziali*", quali, per quanto concerne le scale, il rifacimento strutturale delle stesse (cfr. punto 1.1); che il mero taglio delle scale per l'installazione di un impianto ascensore non sia intervento di rifacimento strutturale ai fini della normativa antincendio é desumibile altresì dalla nota prot. 118/4135 del 17.2.2003 richiamata dal CTU a pag. 10 della sua relazione.

4. Passando all'esame delle ulteriori doglianze attoree, va innanzitutto osservato che le stesse appaiono riconducibili al disposto dell'art. 1120, ultimo comma c.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), nella parte in cui vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio (nel caso di specie le scale), inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, ovvero che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Il riferimento ai limiti stabiliti dalla norma richiamata appare pertinente, atteso che: a) secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione, l'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, comma 1, c.c., un'innovazione (cfr. Cass. n. 20902 del 08/10/2010; Cass. n. 9033 del 04/07/2001; Cass. n. 1529 del 11/2/2000); b) anche nel caso



in cui l'innovazione sia diretta ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 2, comma 3 legge n. 13/89 resta fermo quanto disposto dall'art. 1120 c.c. nella parte sopra richiamata; c) nel caso di specie, si osserva incidentalmente, il Condominio convenuto ha comunque espressamente affermato (cfr pag. 6 comparsa di risposta) che l'aspetto relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche non é inerente all'oggetto di causa.

Ciò premesso, con specifico riguardo al limite costituito dall'inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino, si osserva quanto segue. Secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione, *"l'accertare se lo stato di fatto posto in essere in conseguenza della innovazione renda o meno talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino si risolve in un accertamento di fatto, di esclusiva competenza del giudice di merito....."* (Cass. n. 614/63). Quanto al concetto di "inservibilità", lo stesso non coincide con il pregiudizio, ove questo sia tollerabile; deve invero, ad esempio, *"riitenersi consentita l'innovazione utile a tutti i condomini eccetto uno al quale arrechi un pregiudizio tollerabile, come quello costituito dall'occupazione di una parte minima del cortile condominiale"* (così, in motivazione, Cass. n. 10445/1998 che richiama Cass. n. 697/77 e Cass. n. 954/67). Più in generale, il limite qui in esame *"é costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità"* (Cass. n. 15308/2011) e la fattispecie di cui all'art. 1120, ultimo comma c.c. é quindi integrata solo nel caso in cui *"l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene"* (Cass. n. 20639/2005). Anche recentemente (Cass. n. 18334/2012, in motivazione), il Supremo Collegio ha riaffermato che: *"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 é costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità"* e che *"si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condominio - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo"*. Nello svolgere l'accertamento *de quo*, pertanto, dovrà essere inevitabilmente effettuato un confronto tra le condizioni e modalità di fruizione del bene comune



anteriore e successive all'innovazione (come si desume, altresì, dal successivo passaggio motivazionale della citata Cass. n. 18334/2012, secondo cui: "*con riguardo alla questione della sicurezza con riferimento alla ipotesi di necessità di passaggio di mezzi di soccorso...il giudice di secondo grado è incorso nella omissione denunciata...consistita nel mancato confronto delle condizioni di sicurezza anteriori al restringimento delle scale con quelle conseguenti alla realizzazione dell'ascensore*").

In tale prospettiva, nel caso di specie, appare rilevante evidenziare quanto segue:

- allo stato attuale, anche se le dimensioni delle scale - di m. 1,11 (m. 1,08 nel primo e ultimo gradino di ogni piano) - sono inferiori a quelle - di m. 1,20 - previste dalla normativa sopra richiamata (comunque non applicabile nel caso di specie), "*il fatto...che il parapetto e il corrimano siano posti all'esterno della rampa comporta che la luce di passaggio di allarghi, sopra il cordolo, di alcuni centimetri*", consentendo "*di fatto il passaggio di due persone*" (pag. 13 relazione peritale);
- con la realizzazione dell'ascensore e il ripristino del corrimano (che, come condivisibilmente osservato dal CTU a pag. 15 della relazione peritale, oltre ad essere previsto dalla normativa sulle barriere architettoniche, "*è indispensabile qualora la scala debba essere utilizzata da persone con scarsa capacità motoria o con problemi di equilibrio*"), la luce libera di passaggio sarebbe invece ridotta a soli 83 centimetri (80 centimetri in corrispondenza del primo e dell'ultimo gradino di ogni piano), risultando così impedito il passaggio contemporaneo di due persone (cfr. pag. 13 relazione peritale);
- né può sostenersi che la presenza dell'ascensore eviterebbe l'utilizzo delle scale, atteso che, come osservato dal CTU, "*l'ascensore in progetto è molto piccolo e potrebbe risultare claustrofobico*" (cfr. pag. 5 relazione); inoltre, come è noto, l'ascensore può subire dei guasti e, infine, non è ipotizzabile un'obbligatoria rinuncia all'utilizzo delle scale quale conseguenza dell'assenza del mancorrente, atteso che in questa ipotesi sarebbe integrata in modo ancor più evidente l'impossibilità di utilizzo del bene comune;
- non solo: la drastica riduzione della larghezza delle scale renderà impossibile il trasporto di un malato o di un ferito su barella attraverso le scale (esclusa, pacificamente, la possibilità di utilizzo a



tale fine dell'installando ascensore), se non con manovre potenzialmente rischiose per la salute del trasportato (cfr. pag. 14 dell'elaborato peritale, laddove si legge: "*Attualmente la barella può passare, anche se con alcune difficoltà. Il punto critico è il pianerottolo intermedio in corrispondenza del quale è necessario sollevare la barella per farla passare sopra il corrimano, senza necessità di inclinarla lungo l'asse longitudinale. A seguito della realizzazione dell'ascensore, il punto di passaggio più critico sarebbe il pianerottolo di piano: in questo caso non sarebbe più possibile fare passare la barella sopra il mancorrente a causa dell'ingombro del castelletto; per fare passare la barella occorrerebbe inclinarla notevolmente...di circa 40° sull'asse del beccheggio o su quello del rollio*");

- né rileva che, secondo quanto prospettato dal CTU, il passaggio della barella potrebbe essere mantenuto "*se il progetto venisse modificato arretrando il castelletto di circa 30 cm.*"; atteso che la delibera qui in esame ha approvato un preventivo relativo ad un progetto che non prevede tale arretramento.

Alla luce degli accertamenti effettuati dal CTU, e tenuto conto degli insegnamenti della Corte di Cassazione, la scrivente ritiene che il limite di cui all'art. 1120, ultimo comma c.c. qui in esame non possa dirsi rispettato e che il mutamento delle condizioni di utilizzo delle scale condominiali, quale esito dell'installazione dell'ascensore per cui è causa, esorbiti dal limite della tollerabilità. Ad avviso della scrivente invero, i cambiamenti sopra evidenziati influiscono in modo rilevante sulla naturale fruibilità delle scale. In tale naturale fruibilità (e con tale affermazione la scrivente si pone in consapevole contrasto con Cass. n. 15308/2011, secondo cui l'eventuale ostacolo all'ingresso di barelle fa riferimento ad una "*mera eventualità d'uso.. come tale ininfluyente nella determinazione dell'innovazione tollerabile*") rientra altresì l'uso delle scale in situazioni di emergenza, anche se potenziale o comunque non frequente; ciò in quanto la funzione naturale delle scale è quella di consentire l'accesso e il recesso da ogni unità immobiliare per tutte le necessità di vita dei suoi occupanti, tra cui non può essere esclusa quella di ricorrere ad interventi sanitari d'urgenza e di poter accedere tempestivamente alle cure mediche anche in caso di impossibilità di deambulazione, non potendo gli incidenti domestici o i malori, soprattutto in caso di persone anziane, essere considerati eventi eccezionali.



Né, infine, può indurre a diversa conclusione l'ulteriore insegnamento della Corte di Cassazione, secondo cui, al fine della valutazione di tollerabilità della compressione del diritto di uso sulla cosa comune, 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 contemperamento, 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*" (così la massima di Cass. n. 18334/2012) e, pertanto, "*l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio.....tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale disapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica....qualora l'intervento (nella specie installazione di un ascensore...), produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione*" (così la massima di Cass. ord. 18147/2013).

Nel caso di specie, infatti (e ciò si osserva nell'ottica di contemperamento degli interessi sollecitata dalla richiamata giurisprudenza del Supremo Collegio), l'impianto oggetto di deliberazione non determinerebbe l'eliminazione delle barriere architettoniche ma, al più, un loro mero ridimensionamento fruibile da limitate categorie di soggetti; e ciò in assenza nell'immobile, per quanto consta dagli atti, di persone permanentemente non in grado di deambulare. Il CTU ha invero evidenziato: che la cabina avrebbe dimensioni interne di 90 cm. di profondità, 68 cm. di larghezza ed accesso con luce netta di soli 60 centimetri (cfr. pag. 5 relazione peritale); che per raggiungere l'ascensore sarebbe comunque necessario percorrere una breve rampa di scale; che l'apertura delle porte di piano sarebbe manuale e non automatica; che, conseguentemente, "*l'impianto non sarebbe fruibile autonomamente da persone non dotate di mobilità autonoma, in particolare da utenti su sedia a ruote (che dovrebbero al limite ricorrere a sedie a ruote pieghevoli che richiedono l'ausilio di un accompagnatore)*" (cfr. pag. 7 relazione peritale). Sempre nell'ottica di contemperamento degli interessi e dei sacrifici, non può non rilevarsi come in data 25.11.2009 (cfr. doc. 8 parte attrice) il



Condominio avesse deliberato l'installazione dell'ascensore all'esterno e come l'assunto secondo cui tale diversa collocazione sarebbe stata abbandonata perché non praticabile non sia stato in alcun modo provato da parte convenuta.

In ultimo, sotto il profilo della sicurezza, non può non considerarsi come allo stato attuale la larghezza delle scale rispetti la larghezza minima prescritta per gli edifici della sua tipologia dalla normativa antincendio; mentre con l'installazione dell'ascensore le scale avrebbero un'ampiezza inferiore a quella minima di ben 22-25 centimetri. Pertanto, a prescindere dalla possibilità di ottenere il nulla osta dei Vigili del Fuoco (possibilità che il CTU non ha escluso), l'adeguato deflusso per il caso di evacuazione ne risulterebbe pregiudicato. Sempre sotto il profilo della sicurezza va ancora evidenziato che, secondo il CTU, non il taglio delle scale (perché "*le lastre si sorreggono autonomamente grazie all'incastro nella muratura*", per cui "*il taglio della loro estremità per l'alloggiamento del castelletto non pregiudica, dal punto di vista della scienza delle costruzioni, la stabilità*"), ma le "*vibrazioni prodotte dal taglio, potrebbero aggravare eventuali fessure o cricche già presenti nelle lastre lapidee oppure punti di debolezza della muratura nel punto di incastro*" (cfr. pag. 8 relazione peritale) e che il preventivo approvato non risulta avere preso in considerazione tale eventualità, omettendo di prevedere, in fase esecutiva, le indagini e gli eventuali consolidamenti prospettati dal CTU come potenzialmente necessari.

5. Per le ragioni sin qui esposte la scrivente ritiene che l'intervento come deliberato dall'assemblea integri gli estremi di una innovazione vietata e che, pertanto la proposta impugnativa debba essere accolta con le statuizioni di cui in dispositivo (ritenuta assorbita, per il principio della ragione più liquida, ogni considerazione in punto pregiudizio al decoro architettonico e conseguente deprezzamento).

6. L'addebito delle spese, da liquidarsi *ratione temporis* ex D.M. 55/2014, segue la soccombenza del Condominio.

Considerato che l'istanza ex art. 700 c.p.c. (qualificata come istanza ex art. 1137 comma 3 c.c.) e l'istanza di revoca del provvedimento cautelare emesso sono parte di un solo procedimento cautelare incidentale si provvederà, in merito, ad una liquidazione unitaria.



Ciò premesso, il compenso dovuto alla parte vittoriosa va quantificato, considerato il valore effettivo della controversia (da parametrarsi al costo dell'intervento deliberato, pari a circa 80.000,00 euro), tenuto conto delle questioni affrontate e dell'attività processuale svolta: a) in complessivi € 2.257,00 (di cui € 357,00 per anticipazioni non imponibili; € 800,00 per la fase di studio; € 600,00 per la fase introduttiva; € 500,00 per la fase decisoria; importi così determinati considerato che il procedimento cautelare é stato proposto in corso di causa e che, quindi, vi é parziale sovrapposizione, quanto alle fasi di studio e introduttiva, con l'attività svolta per il merito e considerata altresì la breve discussione - solo orale - sia in occasione della concessione della sospensiva, sia in occasione della deliberazione dell'istanza di revoca), oltre rimborso spese generali 15% ex art. 2 D.M. 55/2014 nonchè CPA ed IVA come per legge sugli importi imponibili relativamente al procedimento cautelare incidentale; b) in complessivi € 7.697,07 (di cui € 697,07 per anticipazioni non imponibili; € 1.600,00 per la fase di studio; € 1.000,00 per la fase introduttiva; € 2.000,00 per la fase istruttoria; € 2.400,00 per la fase decisoria), oltre rimborso spese generali 15% ex art. 2 D.M. 55/2014 nonchè CPA ed IVA come per legge sugli importi imponibili relativamente al merito della controversia.

Anche le spese della disposta CTU devono essere poste, in ragione della soccombenza, ad esclusivo carico (ovviamente con riguardo ai soli rapporti tra le parti) del Condominio soccombente.

Considerato l'esito della lite non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 96 c.p.c. invocata dal Condominio, in ultimo, a pag. 13 del suo scritto conclusivo, né per l'addebito all'attrice delle spese del procedimento di mediazione, cui - peraltro - il Condominio non risulta avere partecipato.

7. La sentenza é provvisoriamente esecutiva *ex lege* con riguardo alle statuizioni di condanna in punto spese di cui al paragrafo che precede.

P.Q.M.

Il giudice,

definitivamente pronunciando,

respinta ogni diversa istanza, eccezione, deduzione e domanda,

in parziale accoglimento del ricorso, annulla le delibere adottate dal Condominio Via Gioberti n. 86 Torino, nel corso dell'assemblea del 27.11.2013, sul punto 2 all'ordine del giorno;



dichiara tenuto e condanna il Condominio Via Gioberti n. 86 Torino, in persona dell'amministratore *pro tempore*, al pagamento in favore della sig.ra Revelli Marilena: a) della somma di € 2.257,00, oltre rimborso forfettario spese generali 15% nonché CPA ed IVA sugli importi imponibili come per legge, a titolo di rifusione delle spese processuali del procedimento incidentale cautelare; b) della somma di € 7.697,07 oltre rimborso forfettario spese generali 15% nonché CPA ed IVA sugli importi imponibili come per legge, a titolo di rifusione delle spese processuali inerenti il giudizio di merito;

pone le spese della disposta CTU in via definitiva, quanto al rapporto tra le parti in causa, ad esclusivo carico del Condominio Via Gioberti n. 86 Torino, in persona dell'amministratore *pro tempore*;

dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti.

Così deciso in Torino, alli 13.6.2016.

Il giudice  
(Paola Ferrero)

