Fatto **Diritto** **P.Q.M.**

COMUNIONE E CONDOMINIO
Parti comuni dell'edificio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di AREZZO

SEZIONE CIVILE

Oggi, 20 dicembre 2017, il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Andrea Mattielli uscito dalla camera di consiglio alle ore 18.11

pronuncia ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [redacted] promossa da:

A.A. (C.F. (...)) e A.M., con il patrocinio dell'avv. AMANTE ENRICO e dell'avv. CHEYNE EDWARD WILLIAM WATSON elettivamente domiciliato in VIA ALFIERI 19 - FIRENZE presso il difensore avv. AMANTE ENRICO

contro

G.S., G.D., M.D., M.C.D., M.B., G.B., N.L., F.S. con il patrocinio dell'avv. PROVENZAL LEONE e dell'avv., elettivamente domiciliato in VIA ROMA N 7 AREZZO presso il difensore avv. PROVENZAL LEONE

e

S.R. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CASCIANO GIUSEPPA, elettivamente domiciliato in VIA FRANCESCO CRISPI 23 52100 AREZZO presso il difensore avv. CASCIANO GIUSEPPA

e

E.F.V.B. e L.C.

Svolgimento del processo

La presente controversia ha avuto avvio a seguito della azione di denuncia di nuova opera depositata dallo S., condomino dell'immobile posto in A. via M. 21, e da alcuni dei condomini dell'adiacente immobile di via M[redacted] 19 nei confronti dei lavori di costruzione di un impianto elevatore eseguiti dal sig A., proprietario di un appartamento nel condominio n21.

Lo S. e i condomini del n19 ritenevano che i lavori iniziati dall'A. ledessero i loro diritti per lo S. in considerazione del fatto che sul resede del costruendo elevatore vi fossero impianti comuni e un accesso esclusivo, gli altri in considerazione della occupazione di spazio che andava a compromettere il resede del civico 19, adiacente a quello del 21.

Nelle more del ricorso i denunzianti presentavano istanza di sospensione dei lavori, che veniva accolta, la causa era poi decisa con ordinanza che confermava la sospensione dei lavori.

Contro tale provvedimento l'A. proponeva reclamo, che veniva rigettato.

Con la causa di merito gli attuali convenuti chiedevano la conferma della dichiarazione di illegittimità, con conseguente rimozione di quanto eretto ed il ripristino della situazione di fatto preesistente. Contestano infatti che la costruzione va ad impedire l'accesso al resede condominiale da parte del Sig. S. impedendogli il normale uso ed utilizzo; che occupa lo spazio comune in maniera esclusiva, con un'opera duratura; che interferisce con gli attuali impianti di smaltimento; che interferisce con le tubazioni del gas; che viola le distanze sancite dall'art. 907 c.c.; che viola le distanze ex 873 c.c. esistenti con il Condominio di Via M. n.19; che impedisce l'accesso ai condomini del civico 19; che tutti tali elementi erano stati confermati dalla CTU svolta durante il ricorso.

Parte odierna attrice deduceva che l'ascensore era l'unica possibilità di accesso all'appartamento al terzo piano per la suocera disabile al 100%; che tutti i condomini erano stati informati; che l'intervento non era riconducibile ad una innovazione e non comportava alcuna illegittima compressione dei diritti dei partecipanti al Condominio concretizzando modifica per il miglior godimento della cosa comune ex art. 1102 c.c.; che in ogni caso, sussisteva il consenso della maggioranza dei condomini all'installazione ex art. 1136 c.c.; che non sussistevano le limitazioni paventate dai ricorrenti sul bene comune;

Ricorrenti e resistenti proponevano entrambe l'inizio dell'azione di merito e le due controversie erano quindi riunite.

Si costituiva altresì il Dr. R. il quale senza eccepire alcunché e si rimetteva alle decisioni del Giudicante.

I rimanenti condomini rimanevano contumaci

Alle parti erano assegnati termini istruttori ed in assenza di richieste le stesse erano inviate a conclusioni. Nel corso del giudizio i due condomini apponevano una separazione tra le rispettive proprietà del resede.

Il GI rimetteva poi il fascicolo in istruttoria per verificare le ulteriori emergenze in sede di assemblea condominiale e quindi inviava la causa all'udienza odierna per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c.

Motivi della decisione

La domanda dello S. e degli altri ricorrenti, di illegittimità della costruzione e remissione in pristino va accolta.

La questione sottoposta può prendere le mosse proprio dalle deduzioni di parte attrice A..

Nei suoi atti l'attore fa infatti riferimento ai limiti dell'utilizzo della cosa comune da parte del condomino riportandosi alla interpretazione dell'articolo 1102 c.c. nonché (vista anche l'approvazione intervenuta in sede assembleare e formante oggetto di ulteriore procedimento tra le stesse parti) dell'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni, il tutto avuto altresì riguardo alla particolare motivazione che parte attrice delinea in tutti i propri atti, ossia l'utilizzo dell'ascensore quale unica via di accesso per un anziano disabile.

Ebbene è ovviamente vero che il condomino ha pieno diritto di utilizzare la cosa comune in maniera più intensa sino anche ad escluderne gli altri ed altrettanto vero che in tema di innovazioni (come certamente è l'aggiunta di un ascensore) con le dovute maggioranze, qui sicuramente raggiunte, i condomini possono disporre ogni modifica od aggiunta diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, ma parte attrice volutamente dimentica che tali articoli prevedono dei limiti assoltamene invalicabili, talmente intensi che anche il singolo condomino (come in questo caso) può farli valere anche contro la decisione di tutti gli altri.

Precisamente sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino e quegli usi che alterino la destinazione della cosa comune impedendo agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. E' fatta salva solo l'ipotesi di una decisione all'unanimità che qui non si è verificata.

Ebbene, sia facendo riferimento alla consulenza redatta nel corso della fase cautelare sia semplicemente osservando le piantine dei luoghi depositate dalle parti è agevole rilevare come ci si trovi in presenza di ben altro rispetto alle situazioni evidenziate nelle sentenze richiamate dall'A..

Il posizionamento del manufatto nel resede posteriore del civico 21 è infatti altamente ingombrante e, vista la sua ridotta dimensione, lo rende quasi completamente asservito alla nuova struttura impedendo ogni ulteriore attività di chiunque dei condomini.

Ciò è tanto più evidente oggi, quando il frontista civico 19 ha provveduto ad erigere quella divisione che ha concretamente ridotto ad appena 40cm lo spazio di accesso al resede e fortemente compresso il complessivo spazio di calpestio del medesimo.

Dunque se la costruzione di un nuovo ascensore all'interno dell'immobile nell'attuale tromba delle scale condominiali o all'esterno, posizionato adiacente ed insistente su un ampio giardino o cortile, è certamente un tipo di utilizzo che non lede gli altrui diritti condominiali, altrettanto non può dirsi, icto oculi, per la costruzione di cui alla presente causa in cui lo spazio sottratto al bene comune appare così incidente.

La presenza sul medesimo resede di molteplici elementi tecnici non fa che avvalorare ulteriormente tale conclusione, rendendo lo spazio in esame già ampiamente asservito ad usi comuni che difficilmente appaiono compatibili con la sottrazione che vorrebbe eseguire l'attore, così come conclude anche il CTU in merito all'interferenza tra la colonna dell'ascensore e la presenza della fossa biologica, per cui parte attrice ha sì dedotto di volersene accollare lo spostamento ma senza dimostrare che ciò sia possibile senza ulteriori illegittime limitazioni al bene comune.

Accertato, dunque, che la costruzione appare violare i principi sopra enunciati di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. rendendo la stessa illegittima, non resta che verificare l'ulteriore elemento che l'attore porta a giustificazione del proprio intervento, ossia la presunta utilità quale superamento di barriere architettoniche.

Anche tale eccezione però non appare superare il vaglio di indagine.

Dal punto di vista dell'analisi in concreto delle circostanze, parte attrice non è riuscita a contrastare due elementi fondamentali: che la suocera dell'A. non risiede nell'immobile, che l'elevatore non rispetta le dimensioni previste dalla L. n. 13 del 1989 sia come spazi interni che come spazi di accesso ai locali, avendo un'uscita di solo 65 cm.

Ebbene è pur vero che la legge non sembra sottoporre gli interventi in favore del superamento delle barriere architettoniche alla presenza nel condominio di un soggetto titolare di uno specifico diritto sull'immobile, ma certo è che comunque tale circostanza deve essere tenuta nel debito conto nel reciproco contemperamento dei diritti.

Va poi dichiarato che, anche qui contrariamente alle deduzioni dell'attore, la recente giurisprudenza anche sulla scorta della riscrittura dell'art. 1120 c.c. ha più volte ribadito come l'abbattimento delle barriere architettoniche sia principio subordinato a quelli di inservibilità all'uso e al godimento citati.

Per C Cass n. 24235/2016, non è possibile costruire un'innovazione (nel caso specifico un ascensore) qualora esso comprometta l'utilizzo di un bene da parte anche di un solo singolo condomino (qui, un box garage). Il diritto di proprietà, infatti, prevale sul diritto della persona disabile di intervenire sull'edificio per abbattere le barriere architettoniche, e questo diritto reca con sé i benefici di utilizzo che si possono trarre dal bene di proprietà presenti o futuri. Perciò, anche se nel momento in cui si discute della realizzazione o meno della modifica edilizia quel bene non è utilizzato, comunque il suo proprietario ha diritto a non vedersi lesa la possibilità di utilizzarlo in futuro e di conseguenza sarà vietata qualsiasi modifica dello stabile che possa pregiudicare la fruizione del bene in esame. La sentenza ribadsce che il Codice Civile disciplina in maniera chiara le modalità di realizzazione di modifiche all'interno di uno spazio condominiale. In particolare sono da tenere presenti gli artt. 1120 e 1121 che riguardano le innovazioni e le innovazioni gravose e voluttuarie, e l'art. 1136 relativo alla validità del voto dell'assemblea. Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche non possono in alcun caso ovviare a questi articoli, come ricorda la stessa L. n. 13 del 1989 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati all'art. 2: "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche ... sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile. ... Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile." Anche la Corte di Cassazione conerma che l'art. 1120 del c.c. non può essere ignorato, e così infatti è stato ripetuto nella sentenza di novembre 2016, "la condizione d'inservibilità del bene comune all'uso o al godimento anche di un solo condomino è riscontrabile anche nel caso in cui l'innovazione produca una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene". Nel caso specifico, anche se il

condomino contrario all'installazione dell'ascensore non usava il box garage adiacente, comunque ne era proprietario, e sarebbe stato leso nella possibilità del suo utilizzo, qualora l'ausilio fosse stato installato. "L'innovazione in oggetto violava l'articolo 1120 c.c., comma 2, perché lo spazio di mq. 1,12 lasciato libero per il passaggio menomava gravemente il godimento della stessa area comune e degli immobili di proprietà. Ciò si desumeva dal fatto che tale misura era inferiore a quella minima di m. 1,20 fissata dal D.M. n. 236 del 1989, articolo 4.1.10, relativamente al superamento delle barriere architettoniche, per la lunghezza delle rampe di scale, e impediva il passaggio contemporaneo di due persone e quello di una barella con un'inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale."

Nello stesso senso vedasi anche C. Cass. Ordinanza 14 settembre 2017, n. 21339: "In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, costituisce un'innovazione che, L. n. 13 del 1989, ex articolo 2, commi 1 e 2, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 c.c., commi 2 e 3, ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli articoli 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato articolo 2. Poichè resta dunque fermo il disposto dell'articolo 1120 c.c., comma 2. (formulazione ratione temporis applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220), sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non puo' consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coessenziale al concetto di innovazione - ma e' costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità."

E' obbligo ulteriormente ribadire come peraltro le dimensioni del manufatto non appaiono essere conformi alle disposizioni di legge.

Da tutto quanto esposto discende l'illegittimità della costruzione eseguita dall'A. sul resede comune e la necessità di disporne la rimozione, non ancora eseguita

Alla soccombenza segue la condanna alle spese liquidate come in dispositivo, nulla nei confronti del R. dichiaratosi remissivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Accertato che il manufatto costruito da parte attrice, piattaforma elevatrice, sul resede comune costituisce innovazione in violazione del disposto dell'art. 1120 c.c. che rende le parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento del convenuto

Condanna A.A. alla rimozione del predetto manufatto a sua cura e spese entro e non oltre 6 mesi dalla presente sentenza, ordinando la remissione in pristino del resede.

Condanna altresì A.A. al pagamento delle spese di lite in favore di S.G., D.M.C. ; D.G. ; D.M. ; B.M. ; L.N. ;B.G. ;M.A., F.S. che si liquidano in Euro 7.254,00 per compensi (D.M. n. 55 del 2014 scaglione indeterminabile basso complessità media) oltre 15% per spese generali, Euro 500,00 per anticipazioni, c.p.a. ed i.v.a. come per legge

Con compensazione nei confronti delle altre parti

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Arezzo, il 20 dicembre 2017.

Depositata in Cancelleria il 20 dicembre 2017.