R.G. n. 565/2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE di BOLZANO - PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elena Covi,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. R.G. 565/2016 promossa da

attori:

[redacted] (cf. [redacted] **e** [redacted], (cf. [redacted] rappresentati e difesi dall'avv. proc. dom. [redacted] di Bolzano, giusta procura di data 14.01.2016 a margine dell'atto di citazione;

contro

convenuta:

[redacted] (cf. [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. proc. dom. [redacted] di Bolzano, giusta procura di data 12.04.2016, a margine della comparsa di costituzione e risposta;

in punto: uso delle parti comuni, eliminazione barriere architettoniche

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

CONCLUSIONI

del procuratore degli attori:

conclude come da memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.;

del procuratore della convenuta:

conclude come da memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.-

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 02.02.2016 gli attori [redacted] e [redacted], rispettivamente proprietari degli appartamenti siti al quarto ed al primo piano del condominio "[redacted] situato in Bolzano, via [redacted], hanno convenuto in giudizio la condòmina [redacted], proprietaria dell'unità abitativa sita al terzo piano del predetto condominio, chiedendo di accertare l'uso illegittimo, da parte della stessa, delle scale e del balcone condominiale e di condannarla alla messa in sicurezza del giro scale, alla rimozione dei propri oggetti dalle parti comuni dell'edificio, nonché di accertare la sussistenza del credito delle parti attrici per le spese sostenute per l'esperimento del procedimento di mediazione. A tal proposito hanno rilevato quanto segue: che il sig. [redacted] era proprietario della pm. [redacted] della p.ed. [redacted]/1 in P.T. 2893/11 C.C. Dodiciville ed al sig. [redacted] appartenevano le p.m. 1, 9, e 17 di tale edificio, mentre la sig.ra [redacted] era proprietaria delle p.m. [redacted] e [redacted] che nell'anno 2012 la condomina [redacted] provvedeva, di propria iniziativa e senza interpellare gli altri condomini, ad installare un servoscale per rendere più agevole l'accesso dell'anziana madre, la sig.ra [redacted], all'abitazione sita al terzo piano; che tale servoscale partiva dal piano terra rialzato ed arrivava fino al terzo piano, ove era posizionato anche l'ingombrante motore del macchinario; che nel frattempo la signora [redacted] decedeva e nell'edificio non dimorerebbe alcun disabile e conseguentemente il servoscale non trovava più alcun concreto utilizzo nel condominio; che i condomini invitavano la signora [redacted] a smontare il servoscale con lettera di 06.06.2014; che la convenuta si sarebbe comunque già

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

impegnata, a mezzo del proprio tecnico di fiducia (arch. [redacted]) a rimuovere il montascale, allorché lo stesso non avesse avuto più alcun utilizzo; che la convenuta, nonostante l'invito scritto dei condomini, non rimuoveva il servoscale e tale comportamento era illegittimo, poiché il servoscale impediva l'uso agevole delle scale, rendendo oltremodo difficile e pericoloso il passaggio di un adulto con dei bambini, il trasporto di un passeggino, di una valigia oppure l'effettuazione di un trasloco; che, in particolare, il motore del macchinario, posizionato in cima al terzo piano, impediva al signor [redacted] ed alla sua famiglia di transitare in sicurezza per accedere alla propria abitazione sita al quarto piano; che era limitato l'utilizzo della soffitta comune sita anch'essa al quarto piano; che la presenza del motore riduceva il passaggio da 115 cm a 81 cm; che, ai sensi dell'art. 1120 c.c., erano vietate le innovazioni che rendessero talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino; che il servoscale in oggetto limitava la sicurezza delle persone (pezzi metallici sporgenti, mancanza di corrimano alternativo), in particolare, poiché le scale costituivano l'unica via di fuga in caso di incendio e per il personale di soccorso in situazioni di emergenza; che il macchinario era stato montato in violazione di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni ed anche della stessa legge n. 13/1989; che, così come installato, il servoscale non permetteva nemmeno alle persone con impedita o ridotta capacità motoria di raggiungere l'edificio e l'atrio dell'immobile, formati da due rampe di gradini e che di fatto impedivano l'accesso all'immobile; che sarebbe necessaria una nuova valutazione degli interessi coinvolti al fine di fare prevalere, nel bilanciamento di questi, la sicurezza dei condomini piuttosto che l'accesso a disabili che ad oggi non fruiscono dell'immobile ed, infine, che la convenuta aveva altresì illegittimamente occupato il balcone comune con i propri armadietti e cassonetti personali.

La convenuta [redacted] si è costituita in giudizio con comparsa di costituzione di risposta di data 12.04.2016, contestando quanto dedotto dagli attori e chiedendo di rilevare, in

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

via pregiudiziale, l'incompetenza per materia del Tribunale, trattandosi nella specie di controversia sui limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e nel merito la reiezione di ogni pretesa attorea, oltre a chiedere, in via riconvenzionale, di accertare la sussistenza del credito di parte convenuta per le spese sostenute per l'esperimento del procedimento di mediazione. La convenuta ha rappresentato quanto segue: che essa era proprietaria di un immobile nel condominio "[redacted] sito in via [redacted], che a fronte delle ridotte capacità motorie della madre (all'epoca dei fatti novantenne) essa aveva fatto indire un'assemblea condominiale straordinaria, volta ad ottenere il permesso a costruire un ascensore esterno, ma che la maggioranza non accoglieva la sua richiesta; che, ottenuto un contributo economico da parte della Provincia di Bolzano e parere positivo dell'arch. [redacted] si procedeva all'installazione del servoscala; che, al fine di permettere al servoscale di raggiungere tutti i condomini sino al di lei appartamento, veniva installata una centralina in corrispondenza di ciascun piano; che l'impianto era montato in ossequio a tutto quanto previsto per la sicurezza degli abitanti dell'edificio, senza ostacolo al diritto dei condomini di godere degli spazi comuni; che a compimento dell'opera veniva rilasciata, da parte della [redacted] srl, la relativa dichiarazione di conformità CE dell'impianto alla regola d'arte; che, come risultava dalle immagini agli atti, la struttura posta nel giro scale era sicura, regolare e non pregiudicava nessuno; che dal giorno dell'installazione sino al decesso della sig.ra [redacted] (nel 2014) nessun condomino aveva contestato alcunché; che solo in seguito al decesso della madre i condomini pretendevano lo smantellamento del servoscale; che lo scritto dell'arch. [redacted] non rappresentava una promessa di essa convenuta alla smantellamento della struttura, non potendo l'arch. [redacted] dichiarare alcunché per conto della sig.ra [redacted] e della sig.ra [redacted] che il servoscale rispettava l'intera normativa che ne regolava l'installazione e l'utilizzo; che le agevolazioni consentite dalla legge n. 13 del 1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche trovavano applicazione anche in assenza di persone con ridotta capacità motoria

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

nell'edificio, posto che la *ratio* era quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi; che era sufficiente l'interesse di un solo condomino alla permanenza del servoscala per rendere illegittima la richiesta di rimozione; che il servoscala era tutt'ora utilizzato dalla convenuta stessa nello svolgimento di azioni motorie di rischio, come ad esempio per il trasporto della spesa, posto che la stessa soffriva di una di malattia degenerativa delle ossa (osteopenia) ed era affetta da discopatia degenerativa lombare; che il servoscala era utilizzato anche da altri condomini e non causava disagio agli altri inquilini; con riferimento alle contestazioni attoree di arbitraria occupazione del balcone comune, che le stesse non erano state oggetto di mediazione obbligatoria.

Con ordinanza di data 01.07.2016 è stata rigettata l'eccezione di incompetenza per materia sollevata da parte convenuta. Assunti i mezzi di prova orali offerti dalle parti ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti, così come riportate in rubrica, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c., decorsi in data 30.04.2018.

2. All'udienza svolta in data 20.09.2016 le parti hanno dato atto dell'avvenuta rimozione, da parte della convenuta, degli oggetti personali presenti sul balcone condominiale (cassonetti fiori, armadio, sedia, cfr. fotografia doc. n. 1 fascicolo parte attrice).

Sul punto va pertanto dichiarata cessata la materia del contendere.

3. Oggetto del presente procedimento è la legittimità di un determinato uso degli spazi condominiali intrapreso dalla convenuta [redacted], inerente l'installazione di un servoscale a piattaforma, avvenuta di propria iniziativa ed a proprie spese, nonché della permanenza del medesimo.

È incontestato e documentalmente provato che le parti in causa siano proprietari di unità abitative site nel condominio "[redacted] in via [redacted], tavolarmente identificato nella p.ed.688/1 C.C. Dodiciville. In particolare, gli attori [redacted] e [redacted] sono

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

proprietari, rispettivamente, dell'appartamento sito al quarto piano dell'edificio, corrispondente alla p.m. [redacted] e dell'appartamento sito al primo piano dell'edificio, p.m. [redacted], mentre parte convenuta [redacted] è proprietaria delle p.m. [redacted] e [redacted] dell'edificio, corrispondente all'unità abitativa sita al terzo piano dell'edificio (cfr. estratto tavolare doc. 1 attori). Incontestato è altresì che il macchinario sia stato installato di iniziativa della convenuta, la quale ne ha sostenuto le spese, senza previa autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale, al fine di permettere alla madre della stessa, alquanto anziana e con impedita capacità motoria, di accedere all'abitazione sita al terzo piano del condominio. Contestata è, per contro, la legittimità dell'installazione del servoscale privato da parte della convenuta ed, in particolare, del suo mantenimento anche in seguito al decesso della madre sig.ra [redacted], nonché la sicurezza e la rispondenza del macchinario alle prescrizioni di sicurezza previste dalla disciplina vigente in materia.

4. Quanto all'eccepita incompetenza per materia, va richiamato quanto esposto nell'ordinanza del 01.07.2006: la domanda di parte attrice attiene alla valutazione della legittimità di un determinato uso della cosa comune e non riguarda, invece, il limite qualitativo o quantitativo di una particolare facoltà di utilizzo del bene comune, ossia le modalità di uso dei servizi condominiali, il che esclude la competenza del Giudice di pace in favore del Tribunale (cfr. analog. Cass., ordinanza del 10.08.2015 n. 16650: "*La controversia sulla legittimità dell'uso a parcheggio di un'area condominiale appartiene alla competenza del tribunale e non a quella del giudice di pace, risultando oggetto di contestazione il diritto ad un certo uso del bene comune e non soltanto le relative modalità di esercizio*").

5. Il profilo della legittimità dell'installazione del servoscale va affrontato alla luce delle norme che disciplinano l'uso comune degli spazi condominiali, coordinandole con quanto disposto dalla legge n. 13 del 1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

Espongono gli attori che il servoscale, il quale costituirebbe intervento innovativo nell'area comune, sarebbe stato illegittimamente montato in mancanza di una deliberazione autorizzativa dell'assemblea condominiale, competente a decidere, nel rispetto di determinate maggioranze, sulle opere e sugli interventi innovativi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 1120 c.c.. Tale assunto non può essere condiviso per le seguenti ragioni.

Mentre l'art. 2 co. 1 della legge n. 13 del 1989 ("*disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*") dispone che le deliberazioni aventi per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati e dirette ad eliminare le barriere architettoniche sono approvate dall'assemblea condominiale, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 c.c.; il secondo comma della citata disposizione prevede che, ove il condominio si rifiuti di assumere le predette deliberazioni, ovvero manchi di disporle entro tre mesi dalla richiesta, il portatore di handicap ovvero chi ne eserciti la tutela o potestà, può installare, a proprie spese, "*servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages*"; ossia procedere di propria iniziativa ed a proprie spese a modificazioni atte a garantire l'accessibilità all'edificio ovvero al proprio appartamento. Appare evidente come l'art. 2 co. 2 l. 13/1989 abbia introdotto una forma di autotutela (sul punto anche Cass., sent. 26.02.2016 n. 3858, in motivazione: "*l'art. 2, comma 2, della legge n. 13 del 1989, prevede una forma di autotutela, consentendo al portatore di handicap di superare il rifiuto del condominio e di installare a sue spese servo scala o altre strutture mobili..*"), che consenta di superare il rifiuto del condominio e di installare a proprie spese dispositivi provvisori per l'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti nell'edificio.

Ebbene, è documentalmente provato ed incontestato: che l'odierna convenuta ha preliminarmente sottoposto all'attenzione del condominio la necessità di procedere alla

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

costruzione nel cortile interno dell'edificio di un ascensore per invalidi, tramite richiesta all'amministratore condominiale di indire una assemblea straordinaria a tale fine (cfr. lettera racc. del 26.05.2012, ricevuta il 03.05.2012, doc. 5 convenuta); che l'assemblea straordinaria del condominio "[redacted] riunitasi in data 24.05.2012, si è poi pronunciata nel senso di rigettare la richiesta di parte convenuta (doc. 6 convenuta); che la condomina [redacted], madre della convenuta, con comunicazione dell'11.06.2012 (ricevuta il 12.06.2012) ha quindi avvisato l'amministratore condominiale dell'intenzione di installare un servoscale, in conformità della l. 13/1989 (doc. n. 7 convenuta), percependo a tal fine un contributo pubblico (cfr. decreto provinciale del 27.08.2012 (doc. n. 9); che, quindi, la convenuta ha installato a proprie spese un dispositivo provvisorio di accesso all'edificio (il servoscala).

Se è pur vero che la condòmina non ha ottenuto un'autorizzazione in tal senso da parte dell'assemblea condominiale, purtuttavia essa ha agito a fronte del riscontrato rifiuto del condominio di autorizzare l'installazione di un ascensore e, quindi, in aderenza con quanto previsto dalla citata disciplina di settore in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

6. Gli attori Prast e Covi si dolgono altresì della pretesa violazione del regolamento condominiale da parte della convenuta, il quale vieta ai condomini di occupare gli spazi comuni se non per scopi di interesse comune e, per quanto qui attiene, (artt. 5 e 25) postula che tanto le innovazioni (1120 c.c.) quanto le modifiche (1102 c.c.) dirette al miglioramento o al maggior uso delle cose comuni siano approvate da parte dell'assemblea condominiale con la maggioranza ivi prevista (cfr. doc. n. 18 attori). Preme qui evidenziare come la giurisprudenza di legittimità espressasi sul punto abbia sottolineato che la legge n. 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche *"costituisce espressione di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici"* e che, alla stregua di detta considerazione, *"la sopraelevazione del*

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c." (Cass. sentenza, 28.03.2017 n. 7938).

Posto che nella specie la convenuta ha rispettato l'*iter* prescritto dall'art. 2 della citata legge e che, sulla scorta della citata giurisprudenza di legittimità, le disposizioni del regolamento condominiale non sono atte a limitare il potere del condomino che ne abbia necessità di installare a proprie spese un manufatto quale quello *de quo* al fine di abbattere le barriere architettoniche esistenti, il Tribunale ritiene che l'installazione del servoscala sia indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e va ricondotto nel novero delle modificazioni alla cosa comune apportabili a proprie spese e nel proprio interesse da ciascun condomino anche in difetto di autorizzazione da parte dell'assemblea ai sensi dell'art. 1102 c.c., al fine di conseguire un utilizzo più intenso e più vantaggioso della cosa comune, di per sé legittimo, purché rispetti il duplice limite indicato dalla richiamata norma, ovvero non alteri la normale destinazione dello spazio comune interessato e non ne impedisca l'uso paritetico da parte degli altri condomini (v. Cass. sentenza, 03.08.2012 n. 14096 in tema di installazione da parte del singolo condomino di ascensore di su cortile condominiale) .

7. Quanto alla legittimità della permanenza del manufatto per cui è causa, deve ritenersi priva di fondamento la deduzione attorea, per cui parte convenuta, benché inizialmente mossa dalla necessità di garantire all'anziana madre con impedita capacità motoria di accedere alla propria abitazione, non avrebbe più titolo per mantenere il manufatto oggetto del presente procedimento, essendo venuta meno la ragione del suo concreto utilizzo a fronte del decesso

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

della madre avuto luogo nel 2014 e non dimorando all'interno del condominio alcun individuo con ridotte o impedite capacità motorie.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità confrontatasi con la presente questione (v. Cass. sentenza, 26.02.2016 n. 3858), la finalità pubblicistica di interesse generale, sottesa alla normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, non permette di considerare l'uso del dispositivo provvisorio in oggetto quale diritto personale ed intrasmissibile del disabile, che si estingue con la morte dello stesso. Ciò, poiché la legge 13/1989 persegue, attraverso la tutela dell'interesse particolare del diversamente abile, l'interesse generale all'accessibilità ed alla visitabilità degli edifici privati. Ne consegue che il diritto al mantenimento ed all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servo scale), installati anche solo provvisoriamente in presenza di un soggetto residente con ridotta o impedita capacità motoria, non si estingue con la morte dello stesso. Invero, seppure l'autotutela prevista dal secondo comma dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989 presuppone la presenza nel condominio di un soggetto affetto da minorazione, non altrettanto può dirsi dell'uso del dispositivo "*che può servire contemporaneamente altri soggetti che vivono nel medesimo condominio, dovendosi in ogni caso ritenere che la funzione antibarriera – realizzata con il contributo pubblico – non venga meno con la persona nel cui interesse il dispositivo è stato installato* (così Cass. sentenza, 26.02.2016 n. 3858).

Ad abundantiam, pur se, come si è visto, il concreto utilizzo del manufatto abbia carattere secondario rispetto all'esigenza del mantenimento dello stesso al fine di garantire in via generale l'accessibilità all'edificio, si rileva come l'esperita attività istruttoria orale ha provato il concreto utilizzo del servoscala da parte di diversi condomini.

Interrogata sul capitolo 5 di parte convenuta, la teste [redacted] così risponde: "*5) mia madre è invalida ed ho avuto bisogno di portarla a casa mia diverse volte, nel corso degli ultimi anni. Mia madre fa uso di carrozzina, quindi per arrivare a casa mia l'abbiamo o*

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

sollevata oppure spinta per la rampa mobile, onde raggiungere l'ingresso della casa. Lì abbiamo usato il servoscale fino al primo piano. La convenuta mi ha dato la chiave del servoscale, gratuitamente. Quando ho bisogno del servoscale per mia madre, chiedo la chiave dello stesso alla convenuta, che me l'ha sempre data volentieri". La veridicità delle riportate dichiarazioni è stata confermata dalla teste di parte convenuta [redacted], la quale ha riferito di aver personalmente utilizzato il servoscale per un certo periodo di tempo, chiedendo previamente la relativa chiave all'odierna convenuta. Peraltro, le testi [redacted] e [redacted] hanno confermato l'utilizzo del manufatto da parte di altre signore anziane venute a fare visita alla convenuta, nonché da parte della convenuta medesima (cfr. pp. 2-3 verbale d'udienza dd. 12.12.2017).

8. Accertato, alla luce di quanto sinora osservato, che l'installazione del servoscala così come il suo successivo mantenimento rientra nel potere della convenuta di trarre maggiore vantaggio dall'utilizzo della cosa comune, rimane da verificare se tale uso più intenso avvenga in concreto nel rispetto dei limiti posti dall'artt. 1102 c.c., ovvero non ne risulti impedito l'altrui paritetico uso ovvero modificata la destinazione.

Deducono gli attori che la presenza del servoscale, così come installato, comporterebbe una limitazione del pari uso delle scale da parte degli altri condomini, in particolare rendendo disagevole l'uso delle stesse e rappresentando un ostacolo al passaggio di un adulto con bambini, al trasporto di una carrozzina, di un passeggino, di una valigia e comunque all'effettuazione di un trasloco (cfr. documento 5 attori).

Conviene preliminarmente evidenziare come la nozione di pari uso ai sensi dell'art. 1102 c.c. non vada inteso in termini di assoluta e contemporanea identità di utilizzazione dello spazio comune da parte di ciascun condomino, posto che ciascun partecipante alla comunione è legittimato a trarre individualmente un vantaggio dalla maggiore utilizzazione della cosa comune, fintanto che l'uso più intenso dell'uno sia compatibile con i diritti degli altri

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

condomini (v. Cass. sentenza, 30.05.2003 n. 8808). Peraltro, nel vaglio della legittimità dell'installazione e della permanenza del manufatto va tenuto conto del principio di solidarietà condominiale, al quale devono essere informati i rapporti tra condomini e che impone il bilanciamento tra gli interessi e le diverse esigenze degli stessi, ivi compreso l'interesse a garantire l'accessibilità all'edificio da parte di soggetti con ridotta o impedita capacità motoria (cfr. Cass. sentenza, 25.10.2012 n. 18334).

Un tanto premesso, non si ritiene che ricorrano giustificati motivi per discostarsi dalle osservazioni del consulente tecnico d'ufficio dott. Ing. [redacted], il quale, con riferimento all'asserita limitazione al pari uso delle scali comuni, ha rilevato quanto segue: *"l'impianto è congeniato in modo che, quando esso non è in funzione, la piattaforma riposa in posizione rialzata e all'esterno della via di fuga. Ciò premesso, gli unici momenti in cui effettivamente l'impianto produce una riduzione della possibilità di dei condomini di godere ed utilizzare la scala coincidono proprio con gli intervalli di tempo in cui l'impianto è in funzione (circostanza ovviamente inevitabile) ed, in misura molto minore, pressoché trascurabile, in corrispondenza al gruppo di traino collocato all'estremità superiore della guida"* (cfr. relazione CTU dott. Ing. [redacted] dd. 10.11.2017, p. 9). L'impianto oggetto di analisi risulta comportare un effettivo ingombro delle scale condominiali, con conseguente apprezzabile riduzione della superficie calpestabile, unicamente quando lo stesso è in funzione, circostanza che il CTU ha peraltro definito essere inevitabile.

Conseguentemente è esclusa la lesività dell'ingombro determinato dal servoscale in funzione – essendo questo limitato all'effettivo utilizzo e pertanto provvisorio - ed, *a fortiori*, dal medesimo in posizione di quiete, dovendosi ritenere che la presenza dell'impianto non comprometta l'uso delle scale da parte degli altri condomini e reputandosi tollerabile il disagio provocato dalla conseguente riduzione del piano calpestabile, in virtù del bilanciamento operato tra le esigenze di garantire l'uguale utilizzo dello spazio comune, da un lato, e

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

l'accessibilità all'edificio, dall'altro. È altresì escluso che la presenza del servoscala alteri ovvero modifichi la destinazione dello spazio comune interessato, proprio in ragione della ridotta incidenza del nuovo uso sulla possibilità del pari uso da parte degli altri condomini.

9. Quanto alla circostanza rilevata dagli attori, per cui il servoscala non sarebbe di per sé atto ad eliminare efficacemente ed in modo completo tutte le barriere architettoniche esistenti, rappresentate in particolare, da alcuni gradini collocati all'ingresso dell'edificio e, superato il portone d'ingresso, all'interno dell'immobile (doc. 23 attori), il CTU ha rilevato come presso il condominio siano custodite delle rampe in alluminio idonee al superamento anche delle dette ulteriori barriere architettoniche (cfr. fotografie allegate a verbale di accesso dd. 06.07.2017 e relazione CTU dott. Ing. [redacted] dd. 10.11.2017, p. 6). Inoltre, è comunque innegabile che l'intervento produca un risultato conforme alla l. 13/1989, "*attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione*", e ciò è sufficiente all'applicabilità della normativa in questione (cfr. in merito Cass., ordinanza del 26.07.2013 n. 18147).

10. Gli attori deducono, infine, che l'impianto sia stato installato in violazione della normativa sulla sicurezza e sulla prevenzione degli incendi e degli infortuni, rilevando all'uopo una serie di difetti, complessivamente atti a determinare la pericolosità del medesimo.

Considerato che è documentalmente provata la conformità CE dell'impianto in oggetto (doc. 10 convenuta), il CTU non ha rilevato alcun particolare elemento di pericolo per la sicurezza e salute pubblica ed ha escluso la sussistenza di elementi a sostegno della pericolosità del sistema di traino esaminato (cfr. relazione CTU dott. Ing. [redacted] dd. 10.11.2017, pp. 4-5). Con particolare riferimento all'asserita violazione delle norme di prevenzione degli incendi, l'Ing. [redacted] è giunto alla seguente conclusione: "*nel caso in fattispecie si determina facilmente come un unico modulo di passaggio sia ampiamente sufficiente a garantire il deflusso previsto. Parimenti non rappresenta un problema dal punto di vista dell'antincendio nemmeno il*

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

restringimento cagionato dal gruppo di traino del servoscala, collocato all'inizio della rampa tra il terzo piano ed il sottotetto" (cfr. relazione CTU dott. Ing. [redacted] dd. 10.11.2017, p.6).

Dunque, l'impianto *de quo* deve considerarsi rispondente alla normativa in materia di sicurezza e prevenzione degli incendi, oltreché installato in ossequio a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., posto che la consulenza non ha rilevato pregiudizi alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, né ha evidenziato come la presenza del servoscala renda la parte comune interessata inservibile all'uso o al godimento di anche uno solo dei condomini.

Peraltro, è comprovato che l'odierna convenuta, in aderenza a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1121 c.c., consenta l'utilizzo del servoscale da parte di chi possa averne l'esigenza, così permettendo a chi contribuisca alle spese di manutenzione dell'opera ([redacted]), ovvero anche gratuitamente a chi ne faccia un utilizzo saltuario ([redacted]), di partecipare ai vantaggi derivanti della modificazione, fornendo ai predetti la chiave necessaria per la messa in moto dell'impianto.

Per tali motivi, vanno integralmente rigettate, poiché infondate, le domande attoree volte alla rimozione ovvero alla messa in sicurezza del servoscale oggetto del presente procedimento, nonché alla restituzione delle spese sopportate per l'espletamento del procedimento di mediazione.

Della domanda posta in via riconvenzionale da parte convenuta, volta ad ottenere la condanna degli attori alla restituzione delle spese sostenute per il procedimento di mediazione, verrà tenuto conto in sede di liquidazione delle spese.

11. Le spese processuali seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, secondo i parametri medi previsti dal D.M. 55/2014 per le cause di valore indeterminabile (scaglione da 26.000,00 – 52.000,00) con una maggiorazione della fase istruttoria, per le numerose prove orali assunte e per la necessità di espletamento di CTU.

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c

Accogliendo le relative domande, vanno poste a carico degli attori [redacted] e [redacted] le spese vive sostenute da parte convenuta per il procedimento di mediazione, giusta fattura dd. 17.11.2015 (cfr. doc. 17 convenuta), nonché le spese sostenute dalla medesima per la consulenza del geom. [redacted], espletata in corso di giudizio al fine di raggiungere una soluzione bonaria della vertenza, giusta fattura dd. 20.01.2017 (cfr. doc. 21 convenuta, nonché verbali d'udienza del 20.09.2016 e del 10.11.2016).

Le spese per l'espletamento della CTU sono poste in capo agli attori [redacted] e [redacted]

P.Q.M.

Il Tribunale di Bolzano, definitivamente pronunziando, ogni diversa istanza ed eccezione reietta,

1) dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda attorea di rimozione di oggetti personali dal balcone condominiale;

2) rigetta tutte le altre domande avanzate dagli attori [redacted] e [redacted];

3) condanna gli attori [redacted] e [redacted] a rifondere alla convenuta [redacted] le spese di lite, liquidate come segue: € 8.000,00 per compenso di avvocato, € 862,54 quali spese della mediazione, € 204,96 per il geom. [redacted], oltre al 15% rimborso forfetario spese, oltre ad IVA e CAP come per legge e spese successive necessarie;

4) pone definitivamente a carico degli attori [redacted] e [redacted] le spese di CTU, già liquidate in favore dell' ing. [redacted] con decreto di data 21.11.2017 in complessivi € 2.200,00, oltre a spese accessorie.

Bolzano, 25/05/2018

Il Giudice

dott.ssa Elena Covi

Firmato Da: COVI ELENA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 122125 - Firmato Da: CAFORIO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 118a5c