



15021-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati

- Lorenzo Orilia · Presidente -
- Ubaldo Bellini · Consigliere -
- Giuseppe Tedesco · Consigliere -
- Annamaria Casadonte · Consigliere -
- Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel.

Oggetto:
condominio

R.G.N. 5045/2014

Cron. 15021

C.C. - 11.9.2018.

Rep c1

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5045/2014 R.G. proposto da

(omissis) e (omissis), rappresentati e difesi dall'avv. (omissis) e dall'avv. (omissis), con domicilio eletto presso quest'ultimo in (omissis)

- ricorrenti -

contro

Condominio di (omissis), in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. (omissis) (omissis) nonché dall'avv. (omissis) con domicilio eletto presso quest'ultimo in (omissis).

- ricorrente in via incidentale -

e

(omissis), rappresentata e difesa dall'avv. (omissis) (omissis), con domicilio eletto in (omissis), presso lo studio associato (omissis).

- ricorrente in via incidentale -

avverso la sentenza della Corte di appello di Milano n. 2733/2013, depositata il 3.7.2013.

Handwritten marks on the right margin, including a vertical line and a signature-like mark.

Handwritten notes in the bottom left corner: "ad" and "2981/2018".

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 11.9.2018 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

(omissis) ed (omissis) hanno impugnato la delibera assunta dal Condominio (omissis) in data 19.5.2008, relativa all'installazione dell'ascensore nel cortile dello stabile comune, assumendo che l'opera costituiva un'innovazione vietata, non giustificata dall'esigenza di abbattere barriere architettoniche e lesiva del decoro architettonico e della statica dell'edificio.

Il Condominio, resistendo alla domanda, ha chiesto in via riconvenzionale il risarcimento dei danni, anche a titolo di responsabilità processuale aggravata.

E' intervenuta in giudizio la condomina (omissis), chiedendo l'annullamento della delibera impugnata.

All'esito il Tribunale ha respinto la domanda, con pronuncia confermata in appello.

La Corte territoriale ha ritenuto che l'installazione dell'impianto si giustificasse per la presenza di un condomino portatore di disabilità fisiche, e l'ascensore fosse conforme alle prescrizioni tecniche del D.M. 236/1989, benché gli sbarchi dell'impianto conducessero ai mezzanini e non ai piani e rendessero necessario percorrere a piedi un'ulteriore rampa di scale per accedere ai singoli appartamenti.

Ha rilevato che la delibera era stata validamente approvata con le maggioranze previste dalla L. 13/1989, negando che fosse lesiva dei diritti di uso esclusivo del cortile attribuiti ai ricorrenti dal regolamento condominiale.

Per la cassazione di questa sentenza (omissis) e (omissis) (omissis) hanno proposto ricorso in sei motivi ed hanno depositato controricorso in replica al ricorso incidentale e memoria illustrativa. Il Condominio (omissis) ha depositato controricorso con ricorso incidentale condizionato in un unico motivo.

(omissis) ha proposto ricorso incidentale in sei motivi.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Non merita accoglimento l'eccezione di inammissibilità del ricorso incidentale proposto da (omissis) .

Il ricorso principale, censurando la sentenza nella sua interezza ha rimesso in discussione l'intero assetto di interessi derivante dalla sentenza, rimettendo la stessa (omissis) , che non aveva impugnato la decisione in sede di legittimità, in proporre impugnazione incidentale tardiva ricorso incidentale tardivo.

In tale ipotesi, detta impugnazione deve ritenersi ammissibile sia quando rivesta la forma della contro impugnazione rivolta contro il ricorrente principale, sia quando rivesta le forme della impugnazione adesiva rivolta contro la parte investita dell'impugnazione principale, anche se fondata sugli stessi motivi fatti valere dal ricorrente principale, atteso che detto interesse sorge dall'impugnazione principale la quale, se accolta, comporterebbe una modifica dell'assetto delle situazioni giuridiche originariamente accettate dalla parte (Cass. 5876/2018; Cass. 1879/2018; Cass. 24267/2007).

2. Il ricorso principale e quello incidentale proposto da (omissis) (omissis) vanno esaminati congiuntamente, essendo identico il contenuto delle relative censure.

3. Il primo motivo principale ed il primo motivo del suddetto ricorso incidentale denunciano – letteralmente - la violazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche e dell'art. 1120 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., lamentando che la sentenza abbia ritenuto legittima la delibera approvata con le maggioranze di cui alla L. 13/1989, benché l'ascensore, per come realizzato, non fosse volto a soddisfare esigenze dei condomini portatori di disabilità, poiché non conduceva ai singoli piani ma ai mezzanini collocati tra le rampe di scale privi di servoscala.

Il secondo motivo del ricorso principale ed il secondo motivo di quello incidentale lamentano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la sentenza omesso di valutare che l'impianto era privo di servo scala

e non era conforme alle previsioni delle norme in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Questi motivi sono infondati.

3.1. Non si profila, anzitutto, la lamentata violazione dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c. poiché la sentenza, richiamando gli accertamenti del c.t.u., ha preso in esame le caratteristiche dell'impianto, la conformità alle prescrizioni tecniche del D.M. 236/1989, la mancata installazione del servoscala, il fatto che l'impianto non conducesse direttamente ai piani e ciò è già sufficiente per escludere il vizio denunciato, trattandosi comunque, per quanto si dirà in prosieguo, di questioni non decisive, tali da non poter determinare la cassazione della sentenza.

3.2. La Corte di merito, rilevato che l'ascensore non conduceva direttamente ai pianerottoli in corrispondenza dei singoli appartamenti e che, per giungere alle unità abitative, era necessario percorrere un'ulteriore rampa di scala, ha correttamente ritenuto che *non fosse violato il senso e lo spirito della legge in tema di barriere architettoniche*, poiché, pur in presenza di talune difformità rispetto alle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, non erano pregiudicati l'utilizzo dell'ascensore e la sua funzione di agevolare l'accesso alle porzioni esclusive.

Era difatti sufficiente che l'impianto attenuasse i disagi determinati, per i portatori di disabilità, a prescindere dalla necessità di utilizzare le scale per giungere alle abitazioni, essendo anche in tal modo soddisfatte le finalità perseguite dalla L. 13/1989.

Questa Corte ha più volte stabilito che l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, L. 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, D.P.R. 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, L. 13/1989, deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c..

La verifica della legittimità dell'opera deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, se idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. 6129/2017; Cass. 18147/2013).

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 inapplicabilità delle disposizioni di favore, qualora l'intervento produca, come ha stabilito in fatto la sentenza impugnata, un risultato conforme alle finalità della legge (Cass. 18147/2013).

3.3. Riguardo, poi, alla mancata installazione del servoscala, quest'ultimo, secondo il disposto dell'art. 2, L. 13/1989, costituisce un'opera provvisoriamente sostitutiva di quelle definitivamente volte al superamento delle barriere architettoniche e, pertanto, una volta realizzato l'impianto, pur se idoneo a soddisfare solo in parte le esigenze di accessibilità alle singole unità abitative, la sua mancanza non inficia la validità della delibera (cfr., in motivazione, Cass. 8286/2005), benché permanga la necessità di percorrere un tratto di scale a piedi, dato che - in tal caso - non è pregiudicata l'utilità dell'intervento eseguito.

4. Il terzo motivo del ricorso principale e di quello incidentale censurano la violazione delle prescrizioni del D.M. 246/1987 (e segnatamente dell'art. 2.4), in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver sentenza ritenuto legittima la delibera, sebbene il progetto e l'opera non rispettassero le prescrizioni della normativa

antincendio e ponessero a rischio la sicurezza dello stabile a causa della mancata di un sistema di areazione permanente del vano scala. Il quarto motivo del ricorso principale e di quello incidentale censurano la violazione dell'art. 1120, comma secondo, c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., lamentando che la delibera non poteva considerarsi legittima, non essendo l'opera conforme alle prescrizioni della normativa antincendi. (1) in parte con art. 204)

Le censure meritano accoglimento.

L'art. 2, L. 13/1989, dopo aver stabilito i quorum per la delibere aventi ad oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati in modo da eliminare le barriere architettoniche, fa salvi i limiti imposti dall'art. 1120, secondo comma c.c. (nella formulazione vigente *ratione temporis*), e pertanto la delibera, anche se approvata nel rispetto dei *quorum* previsti dalla norma, non può autorizzare un impianto capace di arrecare pregiudizio alla sicurezza e alla stabilità del fabbricato.

Nel caso in esame il c.t.u. aveva segnalato che, per come progettata e realizzata, l'opera non risultava conforme alla normativa antincendio e, segnatamente, alle prescrizioni in tema di areazione permanente del vano scala, ma ciò nonostante la Corte di merito ha escluso che ciò *inficiasse di per sé la validità e la legittimità della delibera*, sostenendo che spettasse al Condominio, *"stante l'importanza fondamentale dell'argomento, porvi da subito, e senza remore, rimedio"*.

Venendo - tuttavia - in considerazione prescrizioni tecniche oggettivamente incidenti sulle condizioni generali di sicurezza dell'edificio, non era lecito predicarne l'ininfluenza, poiché la validità della delibera non poteva prescindere dalle condizioni imposte dall'art. 1120 comma terzo, c.c., stante, peraltro, la dichiarata indifferibilità dell'adozione di misure correttive.

Esula difatti dai poteri dell'assemblea l'approvazione di modifiche delle parti comuni o la realizzazione di impianti capaci di recare pregiudizio alla sicurezza degli edifici e, contrariamente a quanto

sostenuto dalla Corte di merito, le relative delibere, ove adottate, incorrono nella sanzione di invalidità.

Il quinto motivo del ricorso principale e di quello incidentale censurano la violazione degli artt. 1117, 1118, 1362 e ss., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., sostenendo che l'ascensore non poteva essere realizzato sul cortile, poiché l'art. 4 del regolamento attribuiva ai ricorrenti il diritto di godimento esclusivo del bene e, quindi, la piena proprietà dell'area, con previsione chiara, che non lasciava margini a dubbi interpretativi. Parimenti l'art. 12 del medesimo regolamento vietava di occupare il cortile anche con costruzioni provvisorie, sicché, *a fortiori*, dovevano ritenersi vietate le opere stabilmente infisse al suolo.

I due motivi sono infondati.

La clausola del regolamento trascritta in ricorso includeva, anzitutto, il cortile tra le parti comuni dell'edificio, precisando, di seguito, che i ricorrenti ne avevano l'uso esclusivo.

Il cortile, oltre a svolgere una funzione servente rispetto alle parti comuni, costituiva, difatti, la via di accesso ai locali box di cui i ricorrenti erano gli unici titolari.

Premesso che le disposizioni contenute in un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale e vanno interpretate secondo i canoni di ermeneutica negoziale (Cass. 12579/2017; Cass. 1406/2007; Cass. 9355/2000), deve ritenersi che la sentenza, sostenendo la natura condominiale del cortile, abbia correttamente ricercato la volontà espressa nel regolamento stesso tramite una lettura complessiva e non atomistica delle singole clausole (art. 1363 c.c.), valorizzando adeguatamente il criterio letterale, da cui non era consentito prescindere (Cass. 2017/28763; Cass. 4501/2006).

Contrariamente a quanto sostenuto in ricorso, la riserva di godimento esclusivo del cortile in favore dei ricorrenti non poteva intendersi come riconoscimento della piena proprietà del bene in favore dei proprietari dei box, in deroga al regime dell'art. 1117 c.c..

L'attribuzione dell'uso o del godimento esclusivo su parti comuni dell'edificio riconosciuto in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1102 e 1117 c.c. (Cass. 24301/2017).

~~4.9~~₃ Non rilevava neppure che l'art. 12 impedisse la realizzazione di qualsiasi opera, stabile o precaria, sulle parti comuni, poiché, l'illegittimità dell'impianto poteva configurarsi solo alla stregua dei limiti imposti dall'art. 2, L. 13/1989 e non in virtù delle ulteriori restrizioni del regolamento condominiale.

Come già chiarito da questa Corte, la realizzazione degli impianti funzionali a favorire le esigenze di accessibilità agli edifici non può essere esclusa per una disposizione del regolamento condominiale che vieti talune opere o ne subordini l'esecuzione all'autorizzazione del condominio, non potendo il regolamento impedire il compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dalla L. 13/1989 e dalle norme richiamate (artt., 1120, 1121, 1102 c.c.), da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale (cfr., in questi esatti termini, Cass. 7938/2017).

~~5~~₃ Il sesto motivo del ricorso principale e di quello incidentale censurano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., nonché la violazione degli artt. 1120 c.c. e 115 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza trascurato che la realizzazione dell'ascensore consentiva di uscire dai garage solo in retromarcia, in violazione delle norme del regolamento edilizio del Comune di Milano che prescrivono l'accesso frontale per ragioni di sicurezza del traffico stradale, e per aver escluso la sussistenza di problemi di accesso ai

box sulla scorta di documenti che non rappresentavano le modalità di manovra dei veicoli.

Le censure non meritano accoglimento.

La circostanza che la collocazione dell'ascensore nello spazio comune si ponesse in contrasto con il regolamento edilizio comunale è questione di cui il ricorso non indica dove e quando sia stata dibattuta dalle parti e che non è menzionata nella sentenza impugnata, dovendo ribadirsi che il ricorrente che proponga una determinata questione giuridica, che implichi, come nel caso in esame, accertamenti in fatto, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di specificità dei motivi di ricorso, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per dar modo di controllare la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione (Cass. 27568/2017; Cass. 1435/2013).

5.1. Non è invocabile l'art. 115 c.p.c. per censurare l'accertamento, compiuto dalla sentenza, circa l'insussistenza di problemi di entrata e uscita dai garage.

La violazione denunciata può profilarsi solo se la lite non sia stata definita in base alle prove proposte dalle parti o allorché la decisione si fondi su elementi di fatto acquisiti d'ufficio all'infuori delle ipotesi in cui è riconosciuto al giudice un potere officioso di indagine, mentre è esclusa la possibilità di censurare il modo in cui siano state valutate le risultanze processuali, trattandosi di profili rimessi al libero apprezzamento del giudice e scrutinabili solo sul piano della motivazione.

Il fatto che il c.t.u. avesse ritenuto che, per effetto dell'installazione dell'impianto, le possibilità di manovra di accesso ai box *fossero state drasticamente ridotte* non impediva alla Corte di merito di pervenire a conclusioni difformi sulla base degli elementi prodotti dal Condominio, posto inoltre che il controllo sui risultati dell'indagine

svolta dal consulente tecnico d'ufficio costituisce un tipico apprezzamento di fatto, come tale insindacabile sotto i profili dedotti in ricorso (Cass. 14849/2004; Cass. 19661/2006).

Infine, anche le limitazioni all'uso del cortile comune, dipendenti dall'installazione dell'ascensore, sono state valutate dalla Corte, che ne ha escluso la sussistenza, il che di per sé impedisce di configurare la denunciata violazione dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c. (cfr., per tutte, Cass. s.u. 8053/2014).

6. Con l'unico motivo del ricorso incidentale il Condominio resistente censura la violazione degli artt. 91, 92 e 96 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 e l'omesso esame di un fatto decisivo, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la Corte distrettuale respinto l'appello incidentale avverso la compensazione delle spese del primo giudizio e per aver compensato anche quelle relative al giudizio di secondo grado, ritenendo che l'azione di annullamento della delibera non potesse considerarsi temeraria. Assume il Condominio che l'impugnazione incidentale andava accolta, poiché il giudice distrettuale aveva respinto l'impugnazione sulla base dei medesimi argomenti già ritenuti infondati dal tribunale, occorrendo considerare, inoltre, che i suddetti ricorrenti avevano posto in essere condotte ostruzionistiche per impedire la realizzazione dell'ascensore e che il Condominio non aveva aderito alla richiesta delle controparti di essere sollevati dalla spesa di installazione dell'ascensore.

Il motivo è assorbito, poiché, per effetto dell'accoglimento del terzo e quarto motivo del ricorso principale e di quello incidentale, occorrerà provvedere ad una nuova regolazione delle spese processuali, per entrambi i gradi di causa, in base all'esito finale della lite.

Segue quindi rigetto del primo, del secondo, del quinto e del sesto motivo del ricorso principale e di quello incidentale proposto da ^(omissis)

(omissis) , accoglimento del terzo e del quarto motivo di detti

ricorsi, con assorbimento dell'unico motivo del ricorso incidentale proposto dal Condominio.

La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

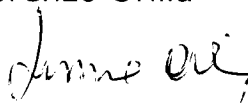
P.Q.M.

rigetta il primo, il secondo, il quinto e il sesto motivo del ricorso principale e di quello incidentale proposto da (omissis) ,
accoglie il terzo e il quarto motivo di detti ricorsi, dichiara assorbito l'unico motivo del ricorso incidentale proposto dal Condominio (omissis)
(omissis) , cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, 11.9.2018.

IL PRESIDENTE

Lorenzo Orilia



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

31 MAG. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI