



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 56393 del Ruolo Generale per l'anno 2019, assunta in decisione all'udienza del 24.2.2020 e vertente

TRA

██████████ s.r.l.

Con l'avv. ██████████

-ATTORE-

E

Condominio ██████████

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la ██████████ srl, società di costruzioni che ha edificato il complesso immobiliare di Via ██████████, ha impugnato per nullità la delibera del 21.06.2019, chiedendo al contempo la sospensione dell'efficacia della stessa, delibera con la quale il Condominio di Via ██████████ aveva negato l'autorizzazione al prolungamento delle corse ascensore sino all'ultimo piano del complesso immobiliare.

A supporto della domanda deduceva:



- a) Che la ██████, usufruendo della possibilità offerta dalla Legge Regionale per il Recupero dei sottotetti del 16 aprile 2009 n. 13 e s.m.i., ha realizzato, al posto di sei delle otto soffitte predette, n. 4 unità abitative (doc. 3 e 4, presentazione Scia e variante);
- b) Che Le altre due soffitte, già alienate ai Sigg.ri ██████ (con atto per Notaio ██████ del 17.05.2019) e Sig. ██████ con atto per Notaio ██████ di Roma del 16.04.2013, sono divenute anch'esse due appartamenti ad uso abitativo (doc. 5, atti vendita);
- c) Che con mail del 16.05.2019 la ██████ comunicava all'amministratore del Condominio la necessità di effettuare i lavori di prolungamento della corsa degli ascensori, precisando che per evitare problemi le opere sarebbero state effettuate per sette giorni lavorativi alla fine del mese di agosto e che sarebbe stato messo a disposizione dei condomini un operaio che, in quegli stessi giorni, si sarebbe fatto carico di aiutare i condomini a portare pacchi, spesa e altro; precisava, altresì, che tutti gli oneri sarebbero stati a carico della società e degli altri due condomini interessati (doc. 5/a);
- d) Che con pec del 19.06.2019 la ██████ ribadiva quanto già comunicato aggiungendo di aver conferito incarico alla ██████ S.p.A., ditta che aveva realizzato i due impianti, di predisporre il progetto e di eseguire i lavori;
- e) Che in data 21.06.2019 si teneva l'assemblea ordinaria recante come O.d.g., al punto 4: "Discussione in merito ai lavori degli ultimi piani e decisione in merito alla richiesta di apertura sbarco ascensori al piano 7 da parte dei proprietari, valutazione delle conseguenze e relative autorizzazioni";
- f) che all'esito della discussione l'assemblea votava in modo contrario alla richiesta di apertura dello sbarco, con la sola opposizione della ██████ e del Sig. ██████, e non approvava, negando quindi l'autorizzazione (doc. 7);
- g) che era assolutamente pacifico in giurisprudenza il principio in forza del quale l'intervento di prolungamento della corsa dell'ascensore, che il condomino voglia



eseguire a proprie spese sia disciplinato non come innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. ma come uso della cosa comune ex art. 1102 c.c.;

- h) che sul punto si richiamava la sentenza numero 12791/2015, nona sezione civile del Tribunale di Milano, che ha dichiarato nulla la delibera assembleare con la quale il condominio aveva respinto la richiesta di un anziano signore che, a causa degli acciacchi dati dall'età, voleva che l'ascensore non si fermasse più al quarto piano dell'edificio, ma arrivasse sino al quinto, ove egli abitava (pronuncia confermata anche dalla Corte di Appello, che ha affermato che l'innalzamento di un piano dell'ascensore non si mette in conflitto con l'art. 1102 c.c. in quanto non altera la destinazione delle parti comuni né costituisce innovazione (C.A. Milano 2145/2017);
- i) che analogo principio era stato affermato con riferimento alla installazione ex novo dell'ascensore e non, come nella specie, in una ipotesi ancor più semplice di mero prolungamento (Cassazione civile sez. II, 05/12/2018, n.31462);
- j) che la società stava subendo un danno in quanto il non poter eseguire i lavori di prolungamento dell'ascensore, incideva in maniera pesante e determinante sulle possibilità della stessa di alienare le unità abitative, deprezzandone il valore (il trilocale ora posto sul mercato ad € 480.000,00, pubblicizzato ovviamente con la previsione del servizio ascensore, subirebbe un deprezzamento di quasi 100.000,00 €; parimenti dicasi per i bilocali, posti ora in vendita ad € 230.000,00, che vedrebbero assestare il prezzo di vendita al minor valore di € 190.000,00).

Concludeva per sentir dichiarare la nullità della delibera e condannare il condominio al risarcimento del danno che quantificava in euro 250.000,00 e per il sig. ████████ in euro 10.000,00.

Il condominio rimaneva contumace; all'udienza del 24.2.2020 la causa veniva trattenuta in decisione, assegnando termine per comparsa che veniva depositata da parte attrice in data 14 aprile 2020.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è infondata.

E' senza dubbio vero che, come l'istituzione ex novo, così la decisione di allungare la corsa di un ascensore viene fatta rientrare ormai dalla giurisprudenza nell'art. 1102 c.c. e



non tra le innovazioni: è attività in sé lecita in quanto diretta a fare un uso più intenso di un bene comune e dunque non soggetta ad autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Tuttavia ciò non esclude ma, al contrario, impone che chi intenda eseguire un lavoro del genere debba darne previa adeguata e completa informativa all'amministratore e quest'ultimo all'assemblea: del resto, se una informativa all'amministratore (il quale ne riferisce all'assemblea) è prevista per ordinarie opere di ristrutturazione negli appartamenti privati (art. 1122 c.c.) analogo onere va assolto con riferimento ad un'opera destinata ad impattare in modo oggettivamente più intenso sui beni comuni, al fine di evitare che possano esservi dubbi sia dal punto di vista dei riflessi sulla statica che sull'estetica del risultato finale.

In altre parole, proprio perché i condomini non possono opporsi ad un progetto che integri un semplice uso più intenso di un bene comune senza incidere sulla statica del palazzo e senza alterarne l'estetica (in tal senso si concorda, in diritto, con la tesi di parte attrice) hanno tuttavia diritto ad essere previamente informati nello specifico del progetto che si intende porre in essere, progetto dal quale si possa comprendere sia quali siano le eventuali ricadute sulla statica del palazzo che l'impatto estetico delle opere realizzande.

Ed è ciò che non è avvenuto, come si trae dalla lettura dello stesso verbale assembleare impugnato, ove si comprende che la contrarietà dei condomini non è stata, per così dire, pregiudiziale, ma si legge che *“nella prossima assemblea si chiede alla società [REDACTED] di presentare i piani operativi dei lavori che intende fare”*; si trae anche dal fatto che non risulta trasmesso prima dell'assemblea all'amministratore alcun progetto dei lavori ma, al contrario, nell'ultima missiva all'amministratore di parte attrice del 19 giugno (due giorni prima dell'assemblea) si dichiarava di avere già dato incarico alla ditta [REDACTED] di predisporre il relativo progetto (a conferma del fatto che alcun progetto era in quella data pronto ed era stato quindi inviato all'amministratore e, tramite quest'ultimo, ai condomini).

In conclusione, non si nega in astratto il diritto dell'attrice, nel rispetto dell'articolo 1102 c.c., ad allungare la corsa dell'ascensore; in concreto, tuttavia, il diniego



dell'assemblea si giustifica e non viene censurato in ragione dell'assenza di una adeguata informativa preventiva in ordine al progetto che si intendeva realizzare.

Nulla per le spese.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) rigetta l'impugnazione;
- b) nulla per le spese.

Roma, 13 maggio 2020

Il Giudice
dott. Fabio Miccio

