

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2020

Integrale

**Installazione di un ascensore su area comune - Eliminazione delle barriere architettoniche - Innovazione - Quorum per l'approvazione - Legittimità dell'opera - Verifica - Casistica**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PORDENONE

Il Giudice dott. Francesco Petrucco Toffolo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2983/2017 del R.G. Trib. in data 25.10.2017, promossa

da

- BE.GI., nato (...), c.f. (...), BE.NI., nato (...), c.f. (...) e DE.SE. nato (...) c.f. (...), tutti con procuratore e domiciliatario l'avv. Gi.Bo.;

attori

contro

- CONDOMINIO (...), sito a Caorle, Via (...), in persona dell'Amministratore pro tempore, c.f. (...), rappresentato e difeso dall'avv. Gu.Ma., giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta e domiciliato presso lo studio dell'avv. Cr.Lo.;

convenuto

Avente per oggetto: impugnazione di delibera di assemblea condominiale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con delibera assembleare datata 23.9.2017 i condomini del Condominio (...) approvavano - con voto favorevole di 14 condomini (rappresentativi di 566 millesimi) - la costruzione di un ascensore esterno all'edificio, volto ad eliminare le barriere architettoniche al momento esistenti.

Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori impugnavano la suddetta delibera condominiale instando per l'accertamento della sua invalidità. In particolare, essi lamentavano una serie di violazioni alle norme di legge, ed in particolare: la violazione del principio di preventiva informazione, in quanto l'assemblea straordinaria avrebbe avuto un oggetto diverso rispetto a quello indicato come ordine del giorno nella missiva di convocazione, impedendo in tal modo agli attori di avere piena contezza dell'argomento che avrebbe dovuto essere trattato in sede di assemblea; la violazione dell'art. 1117 ter c.c., in quanto non sarebbe stato rispettato il quorum deliberativo necessario per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni al condominio; la violazione dell'art. 1120 c.c., nella misura in cui il nuovo ascensore andrebbe a recare un pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'intero stabile, un pregiudizio al decoro architettonico ed estetico dello stesso e renderebbe inservibili all'uso e al godimento dei condomini una porzione del cortile condominiale, con la conseguente perdita di quattro parcheggi, e dei poggioli condominiali che insisterebbero sulla futura struttura dell'ascensore; la violazione dell'art. 1102 c.c., in quanto l'ascensore andrebbe ad alterare la destinazione dei beni comuni ed il decoro architettonico; la violazione degli artt. 2, 4 e 8 del Regolamento condominiale che vietano, tra le altre, di fare modifiche all'edificio che ne alterino la simmetria, l'estetica, la sicurezza, oltre che la necessità di approvare con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'immobile tutte le opere costituenti innovazioni.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Condominio (...) instando per il rigetto dell'impugnazione attesa l'infondatezza in fatto e in diritto della domanda attorea.

La causa, istruita con l'acquisizione della documentazione offerta dalle parti e con l'espletamento di c.t.u., con incarico conferito all'ing. Pi.Le., era trattenuta in decisione all'udienza del 13.12.2019, previa concessione alle parti dei termini di rito per scritti conclusivi, ai sensi dell'art. 190 c.p.c..

Come si evince dagli atti delle parti e dalla relazione del c.t.u., il Condominio (...) è uno stabile sito a Caorle in via (...), composto da 26 appartamenti distribuiti su quattro piani: attraverso l'ingresso che dà sul civico 3 si accede al piano terra che ospita sei appartamenti, mentre dal civico n. 5 si accede al vano scale che conduce agli altri venti appartamenti.

I due appartamenti di proprietà di Be.Gi. e Be.Ni. si trovano al primo piano, mentre quello di De.Se. è ubicato al secondo piano.

Al fine di favorire la fruibilità dell'immobile, compresi gli appartamenti situati ai piani più alti, anche da parte delle persone anziane o affette da disabilità, alcuni condomini hanno proposto il superamento delle barriere architettoniche esistenti attraverso la costruzione di un ascensore esterno al condominio. Tale proposta è stata dall'amministratore di condominio inserita all'ordine del giorno dell'assemblea fissata per il 5.11.2016 (punto 4: "Impianto ascensore - proposta installazione nuovo impianto").

Dopo la discussione, l'assemblea ha approvato la proposta di costruzione di un ascensore con 14 voti favorevoli, corrispondenti a 627 millesimi, e 6 voti contrari equivalenti a 194 millesimi; i voti contrari venivano giustificati "dall'impossibilità di capire quale sia il progetto che si vuole approvare" (cfr doc. 7 allegato alla comparsa di costituzione e risposta).

E' stata pertanto indetta una seconda assemblea straordinaria in data 23.9.2017, co invito a partecipare esteso al professionista che aveva redatto il progetto dell'ascensore e raccolto la documentazione (allegata alla lettera di convocazione), geom. Wa.Ca., con il fine di permettere ai condomini di comprendere meglio la portata del progetto e di sottoporre al geometra tutte le domande necessarie a fugare ogni perplessità.

Per conciliare le diverse posizioni, uno dei condomini, il signor (...), aveva proposto di ripartire le spese di installazione, gestione e manutenzione esclusivamente tra i condomini interessati ad utilizzare l'ascensore, con esonero dalla partecipazione alla spesa degli altri condomini, salva la facoltà di questi di iniziare ad usufruire in qualsiasi momento del bene contribuendo alle relative spese.

La costruzione dell'ascensore è stata approvata con voto favorevole di 14 condomini (rappresentativi di 566 millesimi) e con voto contrario di 6 condomini (rappresentativi di 194 millesimi).

Sulla base del progetto approvato durante l'assemblea del 23.9.2017, l'ascensore dovrebbe essere realizzato sulla porzione di cortile condominiale antistante l'ingresso posto al civico n. 3, distante circa un metro e mezzo dal portone; i piani di sbarco dell'ascensore verrebbero realizzati in corrispondenza degli attuali poggioli condominiali. L'opera dovrebbe essere autonoma in quanto agganciata al condominio esclusivamente tramite elementi secondari di raccordo. La struttura principale sarebbe realizzata in acciaio verniciato di colore chiaro mentre le tamponature sono previste in vetro trasparente, in modo da essere sia architettonicamente sia visivamente il meno impattanti possibile.

Ciò premesso in fatto, le doglianze e domande attoree sono infondate e devono essere rigettate per le ragioni di seguito esposte.

In primo luogo, parte attrice censura l'invalidità della delibera datata 23.9.2017 per violazione del principio di preventiva informazione, deducendo che l'ordine del giorno indicato al punto 1 - Installazione di nuovo impianto ascensore per abbattimento barriere architettoniche - non corrisponde all'argomento effettivamente trattato in sede di assemblea. L'oggetto dell'assemblea, così come indicato nella lettera di convocazione, avrebbe dovuto essere la realizzazione di un ascensore condominiale, laddove invece i condomini si sono trovati a discutere dell'autorizzazione ad alcuni di essi di realizzare un ascensore di loro esclusiva proprietà.

Ne discenderebbe difformità tra quanto indicato all'ordine del giorno e quanto effettivamente trattato, con la conseguenza che i condomini non sono stati in grado di comprendere preventivamente la portata dell'opera.

La censura è infondata.

La giurisprudenza afferma che "l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della "ratio" di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condomino, sia pure "aliunde", era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea" (Cass. sent. n. 63/2006).

Pertanto, l'obbligo di preventiva informazione è adempiuto nel momento in cui l'ordine del giorno contenuto della lettera di convocazione all'assemblea, permetta ai condomini di conoscere l'oggetto essenziale dei temi che verranno trattati.

Inoltre, l'eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera qualora risulti che i condomini erano in ogni caso informati sull'oggetto dell'assemblea.

Nel momento in cui stila l'ordine del giorno, l'amministratore deve indicare quali saranno i temi di discussione, tuttavia non può prevedere quali potranno essere le direzioni in cui si svilupperà la discussione assembleare ed i relativi approdi. Ecco perché l'indicazione dev'essere specifica con riguardo al tema e cioè al problema da esaminare, non anche con riguardo alle soluzioni che l'assemblea adotterà per risolverlo.

Nel caso di specie, la volontà di alcuni condomini di costruire un ascensore volto ad eliminare le barriere architettoniche, in modo da rendere più comodamente raggiungibile da parte di persona anziane e disabili anche gli appartamenti situati ai piani più alti, era nota quantomeno dall'assemblea straordinaria del 5.11.2016.

Al termine di suddetta assemblea, alcuni condomini avevano giustificato il proprio rifiuto adducendo di non aver compreso il progetto che si voleva realizzare. I condomini favorevoli hanno quindi incaricato il geom. Wa.Ca. di realizzare un progetto e di illustrarlo all'assemblea del 23.9.2017. Nel corso di quest'ultima assemblea, per cercare di trovare un compromesso tra le diverse posizioni, altrimenti inconciliabili, il condomino Sarti ha riproposto - come già aveva fatto in precedenza - di ripartire le spese di costruzione, manutenzione e gestione esclusivamente fra coloro che fossero favorevoli alla costruzione dell'ascensore, con esonero dei condomini non interessati ad utilizzarlo (ad esempio i proprietari degli appartamenti al piano terra).

La proposta è stata accolta dalla maggioranza dei partecipanti all'assemblea.

Coerente con questa ipotesi è anche l'orientamento della Suprema Corte: "l'ascensore installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente dall'art. 1123, comma 3, c.c., comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121, comma 3, c.c. fa, infatti, salva agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate nell'esecuzione, aggiornate al valore attuale" (Cass. sent. n. 20713/17).

In conclusione, non vi è difformità rilevante tra le questioni esposte ai punti all'ordine del giorno elencati nella lettera di convocazione con quanto trattato e deliberato dall'assemblea.

In secondo luogo, parte attrice lamenta la violazione dell'art. 1117 ter c.c..

La costruzione dell'ascensore, così come progettato, andando a modificare la destinazione d'uso di alcune parti comuni, avrebbe dovuto essere approvata con il quorum deliberativo previsto dall'art. 1117 ter c.c., ossia con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio.

Secondo parte attrice, l'ascensore andrebbe a modificare la destinazione d'uso della porzione di cortile condominiale in quanto la struttura verrebbe costruita davanti al portone d'ingresso del civico n. 3, in prossimità di quattro parcheggi che andrebbero inevitabilmente persi. Inoltre, quelli che attualmente sono i poggiali di affaccio alla pubblica via, sarebbero trasformati in passerelle di sbarco e si perderebbe la vista panoramica - in particolare della "vista mare" - di cui si può godere stante la presenza dell'ascensore davanti alla facciata principale del Condominio.

Questo argomento di doglianza dev'esse esaminato alla luce delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, cui si ritiene di aderire, stante la completezza e la puntualità delle osservazioni ivi espresse.

In relazione alla possibile perdita di quattro parcheggi, il c.t.u. ha rilevato personalmente gli spazi all'interno del cortile e sulla base delle misurazioni eseguite ha concluso che "l'attuale stradina di ingresso larga 2,40 m può essere allargata (il progetto tav.3 non indica la previsione) senza pregiudicare lo spazio a parcheggio lato EST a condizione di allontanare il relativo accesso carraio dalla posizione attuale verso il muro di confine di una quantità almeno pari alla metà della differenza tra la nuova larghezza della stradina e quella attuale (es.: se la nuova stradina sarà larga 3,80m, il cancello dovrà essere traslato minimo di  $= 0,70m = (3,80 - 2,40) / 2$ ".

Anche il Geom. Ca., in sede di assemblea, ha confermato a verbale che viene garantita l'area di manovra delle autovetture parcheggiate come attualmente esistente.

Si ricava che, anche tramite alcuni lavori di "adattamento" dell'attuale conformazione del cortile condominiale, vi è la possibilità di costruire l'ascensore senza pregiudicare la destinazione d'uso dei quattro parcheggi oggetto di specifica doglianza di parte attrice.

Con riferimento ai poggiali condominiali, il c.t.u. riconosce che la loro attuale conformazione è quella di vero e proprio balcone e che la loro trasformazione in passerelle sospese di collegamento tra condominio e ascensore limiterebbe la possibilità di affaccio alla pubblica via esclusivamente alle ringhiere laterali, pur mantenendo inalterata la funzione di punto di areazione e illuminazione. Per quanto attiene alla vista di cui godono i proprietari dei ballatoi posti nella facciata di fronte alla quale verrà costruito l'ascensore bisogna premettere che il Condominio è ubicato all'interno di un'area densamente urbanizzata e, pur distando solo 200-300 metri dalla spiaggia, la vista del mare è impedita da altri edifici della stessa altezza posti davanti ad esso.

Da quanto detto, si deduce che le modifiche da apportare al condominio non sono idonee né ad eliminare, né a rendere inservibili le parti comuni a cui si fa riferimento nell'atto di citazione: ne consegue che tali interventi non hanno portata tale da essere ricondotte alla nozione di modifica della destinazione d'uso.

Si deve peraltro in termini assorbenti considerare che l'ascensore oggetto della delibera impugnata costituisce un'opera funzionale al soddisfacimento di interessi costituzionalmente protetti, essendo finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche. La fattispecie in esame non può essere ricondotta all'ambito di applicazione dell'art. 1117 ter c.c., bensì a quella derivante dal combinato disposto degli artt. 1120 co. 2 n. 2 c.c., 1336 co. 2 c.c. e dell'art. 2 L. 13/1989, che individua un quorum deliberativo meno rigoroso rispetto al quello previsto dall'art. 1117 c.c.. quorum che, nel caso di specie, è stato validamente raggiunto.

In terzo luogo, parte attrice censura la violazione di tutti i limiti posti dall'art. 1120 ultimo comma c.c. alle innovazioni: della stabilità/sicurezza del fabbricato, del decoro architettonico, della circostanza che si renderebbero inservibili all'uso e al godimento da parte dei condomini talune parti comuni dell'edificio. Lamenta altresì l'incidenza negativa dell'impianto in termini di vedute, rumorosità e rispetto delle distanze.

Le doglianze non possono essere accolte.

Come si è già osservato, nel valutare se tale innovazione contrasti con i divieti posti dall'art. 1120 c.c., occorre ricordare che l'opera in oggetto è un ascensore finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche, pertanto nell'analisi delle censure formulate dalla parte attrice, non si può prescindere da quanto recentemente affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 15021/2019: "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., Sez. II, Ord. 31.5.2019 n. 15021).

Tenendo a mente quanto statuito dalla Cassazione la doglianza relativa al pregiudizio all'uso e al godimento dei poggiali condominiali deve essere riportata alle conclusioni dell'elaborato del c.t.u. già esposte in precedenza. Come da questi evidenziato, le modifiche che inevitabilmente dovranno essere apportate al condominio non pregiudicherebbero l'uso della porzione di cortile attualmente adibito a parcheggio, mentre recherebbero una limitazione alla possibilità di utilizzazione dei poggiali condominiali che diventerebbero anche passerelle di sbarco/accesso all'ascensore nei vari livelli.

Testualmente la relazione del c.t.u. riporta la seguente conclusione "non c'è dubbio che l'aver previsto il percorso dalla porta di uscita del corridoio all'ascensore (distante 1,70 mt) scoperto, cioè privo di un tunnel protettivo, continuerebbe a dare la possibilità di affacciarsi a modi di ballatoio, ma solo dalle nuove (e più lunghe di 60 cm) ringhiere laterali e non più dal parapetto frontale, sostituito dalla parete cieca della porta di piano dell'ascensore".

Si ricava che non vi sarebbe un totale impedimento all'affaccio dai poggiali condominiali, ma tale limitazione riguarderebbe esclusivamente la parte frontale degli stessi.

Pertanto, non vi è una violazione dell'art. 1120 c.c., in quanto l'ascensore non renderà del tutto inservibili all'uso e al godimento personale i poggiali condominiali, ma ne limiterà la possibilità di utilizzo: quando vi è un mero affievolimento del godimento da parte dei condomini, quanto statuito dalla Corte di Cassazione impone di dare prevalenza al principio di solidarietà condominiale, volto nella specie ad assicurare anche a persone anziane e/o disabili la possibilità di accedere ai propri appartamenti. Di fronte alla possibilità di eliminare le barriere architettoniche, la perdita della possibilità di affaccio dai poggiali condominiali dal lato frontale degli stesso è un sacrificio che appare ragionevole e sostenibile.

Ulteriore profilo di illegittimità della delibera impugnata del disposto di cui all'art. 2120 c.c. sarebbe il pregiudizio al decoro estetico e architettonico del Condominio, causato dalla costruzione dell'ascensore, che sulla base del progetto approvato in sede di assemblea è struttura di acciaio posta esternamente al condominio, davanti alla facciata che dà sulla via principale.

Anche in tema di decoro architettonico, l'orientamento della giurisprudenza è concorde nel ritenere necessario operare un bilanciamento tra la volontà di mantenere la coerenza estetica ed architettonica dell'edificio e la necessità di porre in essere mutazioni volte ad eliminare le barriere architettoniche, purché non venga arrecato un pregiudizio che va oltre la normale tollerabilità: "la verifica, ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ., se l'installazione di un ascensore nell'atrio di uno stabile condominiale rechi pregiudizio, oltre che alla stabilità o la sicurezza del fabbricato, al decoro architettonico dell'edificio, nonché all'uso o godimento delle parti comuni ad opera dei singoli condomini, implica una valutazione anche in ordine alla ricorrenza, o meno, di un deprezzamento dell'intero immobile, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità. Nel compiere tale verifica, inoltre, 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, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999)" (Cass. sent. n. 18334/2012).

Esaminato il progetto dell'edificio, in atti, si può affermare che la struttura si pone senz'altro in armonia con il Condominio, essendo la colonna formata da elementi di acciaio e vetro, esteticamente coerenti con i materiali, i colori e le forme architettoniche dell'edificio principale. Questo tema è stato, inoltre, oggetto di specifico quesito al c.t.u., il quale ha operato un confronto, considerando tre diversi punti di vista (dai due lati opposti del cortile e da uno ravvicinato piano terra radente la facciata), tra la facciata attuale del Condominio e la stessa con applicazione dell'immagine del castello dell'ascensore. Dal raffronto, emerge come l'opera, visibile dagli spazi circostanti ed inevitabilmente destinata ad influire sulla percezione della facciata principale, non crei un pregiudizio che vada oltre la normale tollerabilità, specie alla luce del già più volte richiamato principio di solidarietà condominiale, che rende accettabile un minimo sacrificio estetico a fronte della necessità di tutelare i soggetti più fragili.

Altra censura legato all'art. 1120 c.c è inerente al pregiudizio alla sicurezza e alla stabilità del Condominio, in quanto vi è preoccupazione per i carichi statici cui è sottoposto l'edificio, già precedentemente gravato dai lavori di ristrutturazione dell'appartamento all'ultimo piano ad opera del condomino (...).

Il c.t.u., nella propria relazione, dopo aver interpellato le società che hanno presentato le offerte esaminate dai condomini in sede di assemblea, ha concluso che il castello dell'ascensore sarebbe solo ancorato ai poggioli condominiali, senza nessun pregiudizio per la sicurezza e la stabilità del condominio.

L'invalidità della delibera con riferimento all'art. 1120 è stata ulteriormente fatta valere da parte attrice con riferimento al pregiudizio subito dai proprietari degli appartamenti che insistono sulla facciata davanti alla quale andrebbe costruito l'ascensore.

Nel caso di specie, i suddetti condomini si troverebbero sottoposti a una violazione della propria riservatezza derivante dal continuo passaggio di persone a fianco dei propri balconi, sarebbero esposti alle immissioni rumorose create dall'ascensore e dai suoi fruitori, vedrebbero pregiudicata la vista panoramica (vista mare e vista sulla via principale del Paese) di cui possono godere e non sarebbe stata rispettata la normativa in materia di distanze.

Per quanto riguarda il disagio lamentato relativo alla vista di cui possono godere dai loro appartamenti, valgono le stesse considerazioni fatte in precedenza con riferimento all'affaccio dai poggioli condominiali. Anche in questo caso, è fondamentale riportare quanto scritto dal c.t.u. nella propria relazione peritale: "I locali degli appartamenti est e ovest di tutti i piani non subiscono limitazioni di aria e luce vista la distanza dell'ascensore dal fronte del fabbricato e la posizione discostata dai ballatoi privati. La presenza del castello dell'ascensore limita l'angolo di veduta dei ballatoi est e ovest di tutti i piani di 70 gradi rispetto all'attuale visuale di 180 gradi che si ha affacciandosi". Sulla base dei documenti in suo possesso, il c.t.u. è giunto alla conclusione che la colonna dell'ascensore non intaccherebbe la visuale frontale e laterale dei singoli appartamenti, ma limiterebbe quella obliqua.

Quanto alla vista mare, il Condominio risulta trovarsi in un contesto urbano densamente edificato e i fabbricati posti frontalmente allo stesso sono palazzine di due/tre piani che, come si evince dalle immagini contenute nella relazione peritale, impediscono comunque e già la vista del mare.

Concludendo, non si avrebbe un radicale impedimento alla fruibilità del terrazzino ma una limitazione ragionevole nel temperamento con l'interesse a rendere superabili le barriere architettoniche.

Anche la doglianza relativa alla presunta violazione della privacy dei proprietari degli appartamenti adiacenti ai punti di salita/sbarco degli ascensori non può trovare accoglimento. Infatti, la cabina dell'ascensore non ha vedute che consentano a coloro che usufruiscono degli ascensori di guardare all'interno dei terrazzini privati, mentre i poggioli che verranno utilizzati per il collegamento tra i piani già adesso consentono che vi si affacci di avere la visuale verso i balconi laterali.

Infine, anche l'ultima doglianza relativa all'art. 1120 c.c., avente ad oggetto le immissioni rumorose alle quali sarebbero esposti i condomini, è priva di pregio. Seppur il progetto non tratti espressamente della questione relativa alle immissioni rumorose, la società RIAM Ascensori S.r.l. ha assicurato che l'impianto sarà un progetto di nuova generazione, dotato delle più moderne tecnologie, anche in materia acustica. In ogni caso, il rispetto delle disposizioni normative in materia di immissioni acustiche dovrà essere oggetto di certificazione.

In subordine al mancato accoglimento della doglianza relativa all'invalidità della delibera condominiale per violazione dell'art. 1120 c.c., parte attrice ha introdotto un ulteriore motivo di doglianza, legato alla violazione dell'art. 1102 c.c..

Nel caso di specie, si fa riferimento a un orientamento giurisprudenziale per il quale, qualora alcuni condomini decidano di accollarsi interamente le spese per la realizzazione di un ascensore, la disciplina applicabile sarebbe quella dell'art. 1102 c.c., e non quella ex art. 1120 c.c. Sulla base di tale orientamento, la delibera impugnata dovrebbe essere annullata in quanto l'ascensore andrebbe a modificare la destinazione dei beni comuni e andrebbe a compromettere il decoro architettonico: la doglianza non può trovare accoglimento in quanto, come già ampiamente esposto in precedenza, la realizzazione dell'ascensore sulle parti comuni non ne comporta una modifica della destinazione d'uso.

Infine, parte attrice invoca l'invalidità della delibera per violazione del regolamento condominiale. Nello specifico viene lamentata la violazione di tre disposizioni del suddetto regolamento: l'art. 2 che statuisce l'indivisibilità di alcune parti del Condominio tra le quali i vani delle scale e l'area su cui sorge l'edificio, l'art. 4 che vieta modifiche dell'immobile che possano pregiudicare la simmetria, l'esteticità, la solidità e la sicurezza, e vieta qualsiasi occupazione di locali, aree e spazi che non sia giustificato da un uso comune, e infine l'art. 8 che impone di approvare delibere che concernono innovazioni, opere costruttive o riparazioni straordinarie con un numero di voti che rappresentano la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio, dunque più gravose di quelle legali.

Per quel che riguarda la violazione degli artt. 2 e 4 del regolamento, si è già osservato come l'ascensore non comprometta né l'utilizzo delle parti comuni, né la simmetria, l'esteticità, la solidità e la sicurezza del Condominio.

Per quel che attiene all'art. 8 del regolamento, se è vero che il regolamento contrattuale può derogare alle norme di legge, è altrettanto vero che la giurisprudenza è concorde nel ritenere che, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, il regolamento condominiale non possa prevedere regola più gravose rispetto a quelle legali.

In questo senso, può essere citata la recente sent. 15021/2019 della Cass.: "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 verificarsi 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)".

Le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto direttamente attuative degli artt. 32 42 Cost., non possono essere derogate da norme di natura pattizia.

Pertanto, nel caso di specie la delibera deve considerarsi validamente approvata con il più favorevole quorum deliberativo previsto dall'art. 1136 c.c..

Rigettate le censure di parte attrice, le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo conformemente a nota spese (causa di valore indeterminabile con complessità media, valori medi per ogni fase); parimenti le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, sono poste a carico di parte attrice soccombente.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando nella causa n. 2983/2017 R.G., così decide:

- 1) rigetta le domande proposte da Be.Gi., Be.Ni. e De.Se. con atto di citazione per impugnazione di delibera condominiale ex art. 1137 c.c.;
- 2) condanna gli attori al pagamento delle spese di lite in favore di parte convenuta, spese che liquida nella complessiva somma di Euro 10.343,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario, Iva e Cpa se ed in quanto dovute per legge;
- 3) pone le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte attrice.

Così deciso in Pordenone il 23 aprile 2020.

Depositata in Cancelleria il 25 maggio 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 aprile 2020

Massima redazionale

### **Installazione di un ascensore su area comune - Eliminazione delle barriere architettoniche - Innovazione - Quorum per l'approvazione - Legittimità dell'opera - Verifica - Casistica**

---

L'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, L. n. 118 del 1971 ed all'art. 1, comma 1, D.P.R. n. 384 del 1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, L. n. 13 del 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 rientra 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. Di fronte alla possibilità di eliminare le barriere architettoniche, la perdita della possibilità di affaccio dai poggiali condominiali dal lato frontale degli stessi è, di certo, un sacrificio che appare ragionevole e sostenibile come affermato nella fattispecie.