

Sentenza Tribunale di Terni n. 338 del 19 aprile 2021

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3301 R.G.A.C. dell'anno 2016 promossa

DA

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. RANALLI GIOVANNI,
elettivamente domiciliati in [REDACTED]

PARTE ATTRICE

CONTRO

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI

All'udienza del 20/10/2020 le parti hanno concluso come risulta dal verbale d'udienza qui richiamato e trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED]

[REDACTED] rassegnando - per i motivi ivi dedotti, qui richiamati e trascritti – le seguenti conclusioni:

“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni eccezione, argomentazione, domanda avversaria:

I) In via incidentale:

- sospendere anche inaudita altera parte, o previa fissazione di apposita udienza, la delibera del Condominio di Viale Rossini 101 del 3 novembre 2016 limitatamente alla parte in cui decide circa il punto 4) dell'ordine del giorno ed esattamente nella parte in cui approva l'installazione di un ascensore interno;

II) In via principale:

- nel merito, per le causali esposte in narrativa, accertare e dichiarare la nullità e/o comunque annullare la delibera del Condominio di Viale Rossini 101 del 3 novembre 2016 limitatamente alla parte in cui decide circa il punto 4) dell'ordine del giorno ed esattamente nella parte in cui approva l'installazione di un ascensore interno e per l'effetto inibire al Condominio di Viale Rossini 101 di installare l'ascensore interno sopra detto.

Con vittoria delle spese di giudizio da distrarre a favore dello scrivente procuratore antistatario.”.

Con comparsa di risposta si costituiva il [REDACTED] rassegnando – per i motivi ivi dedotti, qui richiamati e trascritti – le seguenti conclusioni:

“Voglia, in via preliminare, l'Ill.mo Giudice adito respingere la domanda attrice perché inammissibile e/o improcedibile e/o comunque nel merito respingerla perché infondata in fatto ed in diritto . Con vittoria di spese e compensi tutti del procedimento”.

Con decreto del 27 dicembre 2016, il precedente giudice assegnatario, sospendeva, *inaudita altera parte*, la delibera adottata in data 3.11.2016 (limitatamente all'approvazione del n.4 dell'ordine del giorno) dall'assemblea del Condominio convenuto in giudizio; il decreto veniva poi confermato

con ordinanza del 7 novembre 2017, a seguito dell'espletamento del procedimento di mediazione di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010.

Il Giudizio veniva istruito con l'esame del teste ammesso e l'acquisizione della documentazione depositata dalle parti.

2.1. Ciò posto, in *primis* occorre domandarsi se, come sostenuto dalla parte convenuta, la parte attrice abbia o meno un interesse giuridicamente rilevante per chiedere l'annullamento della delibera impugnata.

La risposta è positiva atteso che, dal tenore della suddetta delibera assembleare, risulta chiaro che la maggioranza dei condomini abbiano manifestato la volontà di volere realizzare un "*ascensore interno*" come "*strumento per consentire la risalita e la discesa in maniera automatizzata*" invece i condomini "*di minoranza*" – tra cui gli odierni attori – avevano espresso la volontà di "*...realizzare...un servo scala...*" (cfr. delibera impugnata, doc. 1, fasc. parte attrice).

Da ciò ne consegue che le parti attrici abbiano un chiaro interesse a promuovere il presente giudizio atteso che la soluzione da loro preferita non è stata approvata dall'assemblea e ciò anche con evidenti conseguenze di natura patrimoniale in considerazione dei diversi costi necessari per realizzare un "*ascensore interno*" rispetto ad un mero "*servo scala*".

2.2. Ciò evidenziato, rilevato che, dal tenore della delibera assemblea impugnata e, comunque, come non contestato dalle parti, in effetti, l'assemblea dei condomini non ha ancora scelto quale tipologia di "*ascensore interno*" deve essere realizzato e che, quindi, non è possibile vagliarne la sua "*fattibilità*" in termini tecnici – anche attraverso una CTU che, nel caso di specie, correttamente non è stata ammessa in quanto sarebbe risultata del tutto esplorativa (e, a tal fine, le consulenze depositate dalle parti si basano su mere ipotesi del tutto svincolate dalle soluzioni progettuali effettivamente scelte dall'assemblea) – nel presente giudizio occorre quindi solo valutare se la delibera impugnata sia stata correttamente adottata secondo le maggioranze previste dalle legge.

Da ciò ne consegue che, in assenza di un progetto approvato dall'assemblea, non è nemmeno possibile valutare se questo possa o meno violare il divieto previsto dall'art. 1120, comma 4 c.c. e quindi pregiudicare il decoro, la sicurezza e la fruibilità delle parti comuni del fabbricato.

In merito quindi alle modalità di approvazione della delibera impugnata, secondo la parte attrice, la stessa doveva essere adottata con la maggioranza qualificata di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c. – maggioranza degli intervenuti e due terzi del valore dell'edificio - trattandosi di mera innovazione; secondo la parte convenuta, invece, la fattispecie concreta non ricadrebbe nel novero delle semplici innovazioni di cui al citato art. 1136 c.c. (cfr. comparsa di risposta ed atti successivi).

Al riguardo, si ritiene che in base al combinato disposto degli artt. 2 della legge n. 13/1989, 1120, secondo comma e 1136, secondo comma c.c., le deliberazioni assembleari finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche - ex artt. 27, primo comma, della legge n. 118/1971 e 1, primo comma, del DPR n. 384/1978 (si veda, ora, anche il Decreto del Presidente della Repubblica del 24/07/1996 - N. 503 e, comunque, il Decreto ministeriale del 14/06/1989, n. 236) – devono essere approvate "*...con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio...*" (cfr. in termini, Cass. n. 6129/2017 secondo cui "*...l'installazione di un ascensore rientra fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, di cui all'art. 27, comma 1, della legge 3 marzo 1971, n. 118, e all'art. 1, comma 1, del d.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, e perciò costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2, legge 2 gennaio 1989, n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28920 del 27/12/2011; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8286 del 20/04/2005; Cass. Sez. 2, Sentenza n.*

14384 del 29/07/2004)...” che peraltro ha affermato che “...Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989, è sufficiente, peraltro, che lo stesso...produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18147 del 26/07/2013)...”).

Poiché nel caso di specie, la realizzazione di un ascensore interno costituisce, all'evidenza, un intervento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche, in considerazione dello stato di salute di alcuni condomini del fabbricato – come allegato anche dalla stessa parte attrice – la volontà di realizzare l'intervento è stata legittimamente espressa con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma secondo c.c. e, pertanto, ferma restando la valutazione futura da parte degli attori del progetto che verrà effettivamente autorizzato ai fini di cui all'art. 1120, comma 4 c.c., la delibera impugnata deve considerarsi validamente adottata.

Da ciò ne consegue il rigetto delle domande attoree.

3. Le spese processuali seguono la soccombenza e sono liquidate secondo i valori medi di cui al DM n. 55/2014, ridotti non oltre il 50% attesa la non particolare complessità delle questioni trattate (scaglione da Euro 5.200,01 a Euro 26.000,00, cfr. nota spese parte convenuta).

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe trascritta, così decide:

1) Rigetta le domande proposte dalla parte attrice, revocando l'ordinanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata adottata in data 7 novembre 2017;

2) Pone a carico di [REDACTED], in solido fra loro, le spese processuali sostenute dal [REDACTED] che liquida in complessivi € 2.420,00 per compenso, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge.

Terni, 18 aprile 2021