Sentenza n. 16720/2021 pubbl. il 26/10/2021
RG n. 51373/2018
Repert. n. 20065/2021 del 26/10/2021

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 51373 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2018, posta in deliberazione all'udienza del 12 maggio 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica co decorrenza dal 17 maggio 2021 e scadenza al 6 settembre 2021) e vertente

Tra

Sig.ra … …, in proprio e quale erede pro quota della Sig.ra … …, elettivamente domiciliata in Roma, Piazza …, presso lo Studio dell'Avv. … …, che larappresenta e difende per procura in atti

ATTRICE

E

Condominio di Via … n. …., in persona dell'amministratore e legale rappresentante Sig. … …, elettivamente domiciliatoin Roma, … … , presso lo Studio dell' Avv. … … , che lo rappresenta e difende per procura in atti

CONVENUTO

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

Nonché

Dott. … … , anche quale esercente la potestà genitoriale sulminore … …, elettivamente domiciliato in Roma, … … , presso lo Studio dell' Avv. … …, che lo rappresenta e difende, anche disgiuntamente con l'Avv. … …, per procura in atti

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnativa di delibera assembleare

CONCLUSIONI

All'udienza del 12 maggio 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra … … esponeva di essere proprietaria, insieme ai fratelli e quale coerede della defunta madre, Sig.ra … , di un appartamento sito al piano primo dello stabile sito in Roma, Via …; rilevava che in data 28 febbraio 2018 si era tenuta una riunione dell'assemblea del condominio all'esito della quale era stata autorizzata la realizzazione di un ascensore esterno per le esigenze di un familiare del condomino Dott. …, portatore di handicap in situazione di gravità.

Evidenziava come il proprio immobile possedeva tre finestre che si affacciavano sulla chiostrina condominiale ed erano le uniche aperture di tre importanti locali dell'appartamento, soggiorno con angolo cucina, camera da letto e bagno, rilevando come l'impianto dell'ascensore, ormai in via di realizzazione, accecava e sigillava

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

totalmente la prima finestra, riduceva l'originaria dimensione della finestra della camera da letto e comportava una forte diminuzione della luce e dell'aria nella finestra del bagno.

Rilevava poi le ulteriori limitazioni e gli altri rischi conseguenti all'impianto in oggetto, con aumento del rischio di incendio, attesa la presenza di cartoni e spazzatura al piano terreno, oltre che il danno economico conseguente alla perdita dei requisiti basici di agibilità dell'immobile.

Evidenziava quindi i profili di nullità ed annullabilità della delibera impugnata e concludeva richiedendo la declaratoria di nullità e/o annullabilità della stessa, con ordine ai convenuti di ripristinare la precedente situazione di fatto e di diritto.

Si costituiva in giudizio il Condominio di Via … , che contestava le deduzioni attoree, rilevando la prevalenza del diritto alla salute rispetto al diritto di proprietà sancito ex L. 13/89, e concludeva richiedendo il rigetto delle domande di controparte.

Si costituiva il Dott. …, che eccepiva l'inammissibilità della domanda attorea, essendo controparte decaduta dal potere di impugnare la delibera del 28 febbraio 2018; nel merito contestava le deduzioni dell'attrice e concludeva richiedendo il rigetto delle richieste avanzate, con condanna ex art. 96 c.p.c.

Disposta ed espletata CTU volta a determinare la conformità dell'ascensore realizzato al progetto deliberato oltre che le eventuali violazioni del decoro dell'edificio, della sicurezza del fabbricato e delle norme in tema di distanze e vedute, nonché disposta integrazione della consulenza al fine di verificare l'apertura delle finestre o grate e l'area oggetto di concessione in sanatoria, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 12 maggio 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, con termine alle parti per il deposito di comparse

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

conclusionali e memorie di replica, con decorrenza dal 17 maggio 2021 e scadenza al 6 settembre 2021.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che con la domanda introduttiva del presente giudizio l'attrice ha richiesto la declaratoria di nullità e/o annullabilità della delibera approvata dal condominio convenuto in data 28 febbraio 2018, con cui era stata autorizzata la realizzazione del progetto, presentato dal convenuto …, e volto alla realizzazione di un ascensore esterno per le esigenze di un suo familiare, portatore di handicap in situazione di gravità, da localizzare nella chiostrina.

Ora, non deve in primo luogo essere accolta l'avanzata eccezione di inammissibilità della domanda, per come formulata da parte convenuta … .

La domanda volta a far dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera impugnata non può che ritenersi rivolta nei confronti dell'unico soggetto che tale delibera aveva approvato, e quindi il condominio odierno convenuto, nei cui confronti, atteso il verbale di fallita mediazione in data 19 giugno 2018, deve ritenersi tempestiva la notifica effettuata, come da documentazione in atti, con atto spedito in data 13 luglio 2018, e quindi entro il termine previsto ex lege per l'impugnativa avanzata dall'attrice.

Né, in quest'ottica, deve ritenersi rilevante che la notifica nei confronti del convenuto … sia avvenuta con atto spedito in data 23 luglio 2018, tenuto conto di quanto precedentemente dedotto e, in ogni caso, dell'ulteriore domanda formulata, e volta all'ordine nei confronti di entrambi i convenuti di rimessione in pristino dello stato dei luoghi all'esito dell'annullamento della delibera.

L'avanzata eccezione deve pertanto essere rigettata.

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

Chiarito ciò, si deve rilevare che, come noto, la L. 13/89 prevede che le innovazioni da attuare negli edifici privati e dirette ad eliminare le barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha sul punto chiarito che, in tema di condominio, 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, della l. n. 118 del 1971 ed all'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 384 del 1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l n. 13 del 1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2; peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti 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, purchè lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione. (C.C. 6129/17); inoltre, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del 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., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale. (C.C. 7938/17).

Ne discende, pertanto, sulla base degli illustrati principi giurisprudenziali come la normativa ex L. 13/89 sia vera e propria espressione di un principio di solidarietà sociale con specifiche finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, dovendo quindi valorizzarsi, in primo luogo l'effettiva abitabilità dell'immobile e dovendosi, a tal fine, verificarsi solo il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., "da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale".

Nel caso di specie, dalla documentazione in atti si evince che il minore … …, residente nel condominio convenuto, risulta affetto da tetralogia di Fallot trattata chirurgicamente, con plurimi interventi per difetto ipospadico e lieve scoliosi dorsale, risultando lo stesso portatore di handicap ai sensi dell'art. 3, primo comma, L. 104/92.

Ora, la disposta CTU, volta in primo luogo alla verifica della conformità dell'ascensore realizzato al progetto deliberato, del rispetto di quanto realizzato alle previsioni ex art. 1102 c.c., oltre che del

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

decoro dell'edificio, della sicurezza del fabbricato e delle norme in tema di distanze e vedute, ha chiarito che la posizione dell'ascensore risulta conforme a quella rilevabile sul progetto autorizzato dall'assemblea condominiale; in particolare, il CTU ha sul punto precisato che le differenze riscontrate tra il progetto approvato dall'assemblea e lo stato attuale non pregiudicano la fattibilità dell'opera, nel senso che, ai fini delle valutazioni ex art. 1102 c.c., nulla sarebbe cambiato anche in caso di rispetto delle geometrie del progetto.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, il consulente attesta che l'installazione dell'ascensore nella chiostrina risulta essere a discapito dell'appartamento dell'attrice, essendole impedito di aprire la grata verso l'esterno e di avere l'areazione e l'illuminazione naturale dell'ambiente immediatamente a ridosso dell'installato vano ascensore; sul punto, in sede di integrazione della consulenza, il CTU ha ulteriormente specificato che la grata e la finestra del bagno dell'appartamento dell'attrice si aprono entrambe verso l'esterno e che l'areazione che fornisce la finestra del bagno è più che sufficiente a garantire il rapporto di 1/8 tra superficie della finestra e superficie in pianta del bagno imposta dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma; quanto alla grata e alla finestra del piccolo disimpegno tra la cucina e il piccolo bagno, si aprono anch'esse verso l'esterno e risultano saldate, laddove alla finestra della cucina risulta impedita l'apertura. La finestra della camera da letto apre invece verso l'interno e la stessa non è ostacolata dal vano ascensore.

Peraltro, il CTU evidenzia come l'areazione e l'illuminazione naturale per la cucina è in posizione indiretta, nel senso che la finestra che si affaccia sulla chiostrina non è in diretto contatto con la cucina stessa ma è decentrata e difficilmente riesce a soddisfare lo standard igienico

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

sanitario della superficie finestrata, pari a 1/8 dei locali da servire; il CTU ha altresì rilevato come la presenza del vano di passaggio tra cucina e disimpegno non garantisce l'illuminazione naturale diretta perché la finestra oggi con apertura impedita dal vano ascensore non è in posizione "diretta" con la cucina, e pertanto, anche quando il vano ascensore non c'era, il requisito per l'illuminazione e l'areazione della cucina non era assicurato.

Il CTU ha poi evidenziato che la presenza dell'ascensore non ha violato il decoro dell'edificio, escludendo poi pericoli ai fini di perdite di gas come anche per la statica dell'edificio, non riuscendo eventuali azioni sismiche orizzontali a essere trasmesse in maniera significativa alle murature portanti.

In ordine poi alle eventuali violazioni delle norme in tema di distanze e vedute, il CTU ha rilevato che la finestra a servizio della cucina aveva già di per sé una distanza dal muro opposto inferiore a 3 m. e che, pur non essendo possibile la veduta, intesa come affaccio, in conseguenza dell'installazione dell'ascensore, la chiostrina non ha comunque alcuna appetibilità per l'affaccio stesso.

Ritiene il Giudice che le conclusioni cui è pervenute il CTU debbano essere condivise, in quanto fondate sulla diretta visione dei luoghi di causa e su un'indagine completa ed esaustiva; inoltre, il consulente ha sufficientemente risposto alle osservazioni dei CTP specificando le motivazioni per cui, se necessario, le stesse non erano da condividersi.

A ciò consegue che, pur alla luce delle conclusioni raggiunte dal CTU, nei limiti indicati nella consulenza, in ordine alla mancata conformità a quanto previsto dall'art. 1102 c.c., debba comunque darsi prevalenza al principio di solidarietà sociale con specifiche finalità di carattere pubblicistico emergente dalle disposizioni ex L. 13/89, dovendo

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

quindi anche il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c. essere valutato alla luce del principio di solidarietà condominiale.

In quest'ottica, devono essere valutate, fra l'altro, le considerazioni dallo stesso CTU in ordine alla conformità al progetto dell'opera realizzata, nel senso illustrato, all'assenza di violazione del decoro dell'edificio, come anche di pericolo per la statica o per perdite di gas, nonché alla distanza della finestra della cucina rispetto al muro, già prima dell'installazione dell'ascensore, inferiore a tre metri, evidenziandosi in ultimo come anche in sede di integrazione, il consulente abbia confermato che la cucina aveva una ridotta illuminazione e areazione già di per sé, indipendentemente dalla riduzione determinata dalla presenza dell'ascensore.

Alla luce delle conclusioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore motivo dedotto, le domande attrici devono essere rigettate, come anche l'avanzata domanda ex art. 96 c.p.c., non ravvisandosi la sussistenza dei presupposti giustificativi la richiesta pronuncia.

Le spese di lite, tenuto in ogni caso conto del rigetto dell'eccezione di inammissibilità, peraltro proposta tardivamente anche dal condominio convenuto, e, in ogni caso, della particolarità della presente fattispecie, vengono interamente compensate fra le parti.

Le spese di CTU, liquidate come da separati decreti, vengono definitivamente poste a carico di parte attrice.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

I) Rigetta le domande attrici;

II) Rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;

III) Compensa interamente fra le parti le spese di lite.

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741

IV) Spese CTU liquidate come da separati decreti e poste definitivamente a carico di parte attrice.

Così deciso in Roma il 23 ottobre 2021

IL GIUDICE

Firmato Da: CAVALLO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5678836eea18557cef45f91b2160d741