

R.G. 1620/2020

Repubblica Italiana

In nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Genova

III sezione civile

In persona del Giudice

Dott.ssa Francesca Ziccardi

Ha pronunciato la seguente sentenza

nella causa promossa da

*Parte\_1* *Parte\_2* e *Parte\_3*, elettivamente domiciliati in *Lg\_1* *Indirizzo\_1* presso lo studio degli Avv.ti *Avvoc\_1* [...] e *Avvocato\_2* che li rappresentano e difendono come da mandato in atti

Attori

Contro

*Indirizzo\_2*, in persona del suo amministratore e legale rappresentante, elettivamente domiciliato in *Lg\_1* *Indirizzo\_3* presso e nello studio dell'Avv. *Avvocato\_3* che lo rappresenta e difende come da mandato in atti

Convenuto

## **Conclusioni**

Per gli attori

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale in funzione monocratica, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione e previo accoglimento dell’istanza di rinnovazione della CTU, quantomeno in punto svalutazione dell’immobile degli attori e conseguentemente previa rimessione della causa sul ruolo, onde espletare tale incombenza, dichiarare nulla o comunque annullabile la delibera assembleare impugnata perché adottata in assenza dei presupposti previsti dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per l’effetto condannare il *CP\_1* al pagamento delle spese ed onorari del presente giudizio oltre a quelle relative alla mediazione. In via del tutto subordinata solo nella remota e non creduta ipotesi in cui l’Ill.mo Giudice

ritenesse la delibera de qua legittima, accertare e dichiarare il diritto degli attori a vedersi riconoscere il giustificato indennizzo per la conseguente svalutazione del proprio immobile e così nella misura compresa tra euro 15.000/30.000. Conseguentemente condannare il *Controparte\_2* a corrispondere a favore degli attori la somma così liquidata. Vinte le spese ed onorari di giudizio, ivi comprese quelle di mediazione”.

Per il *CP\_1*

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale di Genova, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, in via preliminare e pregiudiziale dichiarare la carenza di legittimazione ad agire in capo agli attori, respingendo le domande; sempre in via preliminare e pregiudiziale (e comunque nella gradazione meglio vista) respingere la domanda di rimessione in pristino (sia relativa al vano scale che all’accesso alle cantine) proposta dagli attori con la memoria ex art. 183 VI c. N.1 cpc in quanto tardiva e pertanto inammissibile; e in via subordinata e nel merito, previa occorrendo l’ammissione dei mezzi istruttori dedotti, respingere comunque le domande attrici tutte, siccome infondate e/o non provate e/o generiche e/o inammissibili (la domanda di risarcimento superiore ai 30.000,00 proposta per la prima volta nella prima memoria istruttoria) .

In ogni caso vinte le spese di giudizio (CTU e CT di parte) oltre spese generali, CNA e IVA”.

### **Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte\_1* *Parte\_2*  
*[...]* *Parte\_3* esponevano in particolare che:

-con verbale dell’assemblea straordinaria del *Data\_1* il *[...]* in *Lg\_1* aveva deliberato di installare un impianto di ascensore nel vano scale al fine di favorire un non meglio identificato condomino non in grado di salire le scale;

-a favore dell’ascensore votavano 5 condomini su 12, ulteriori 4 su 12 pur non aderendo all’accollo delle spese tutte necessarie all’installazione del manufatto, nessuna esclusa, avevano precisato che non vi era alcun impedimento all’installazione, gli ulteriori 3 condomini, tra cui gli esponenti risultavano assenti;

-a seguito della convocazione assembleare per la data del *Data\_1* gli stessi, proprietari dell’immobile int.1, avevano recapitato all’amministratore una racc. a mani esprimendo parere negativo all’installazione, motivandone le proprie ragioni;

-avevano impugnato la delibera assunta dall'assemblea in data *Data\_1* per i seguenti motivi:

-a)il verbale non riportava il nome del condomino proprietario che avrebbe richiesto l'installazione dell'ascensore nel condominio, quale soggetto portare di handicap;

-non era stata fornita la certificazione medica attestante il riconoscimento da parte dell'<sup>Org-</sup> del grado di invalidità ed eventualmente le condizioni di handicap grave e permanente, tali da giustificare una delibera assembleare di carattere straordinario;

-conseguentemente tale delibera doveva ritenersi nulla e/o annullabile;

-b) non era stata provata la necessità di installazione dell'ascensore per "l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al punto a). Pertanto l'assemblea non avrebbe potuto e dovuto deliberare avvalendosi delle normative previste dall'art 78 n. 380/2001 d.p.r. e successive modifiche.

Non ricorrendo nel caso di specie le condizioni di cui alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche, l'opera de qua non era possibile in quanto avrebbe comportato il restringimento della luce di passaggio della prima rampa di scale, la riduzione consistente delle dimensioni dei gradini di tutte le rampe delle scale condominiali, la riduzione della dimensione della porta di accesso alle cantine, la riduzione di luce solare ai vari ballatoi, riduzione degli spazi atti al passaggio di manufatti ingombranti, il passaggio di mezzi di soccorso, il taglio ed eliminazione di ringhiere e corrimani di certo pregio, il taglio della soletta nel portone a danno della pavimentazione ad oggi esistente, la riduzione degli spazi nel vano portone, oltre a risultare lesiva del decoro architettonico e della normativa antiincendio ed a comportare il deprezzamento dell'immobile degli esponenti;

-inoltre nella delibera di installazione ascensore era obbligo per il condominio deliberare anche la variazione della tabella millesimale di proprietà, considerato che il manufatto avrebbe comportato vantaggi alle u.i. poste ai piani superiori a discapito di quella posta al primo piano e/o piano rialzato di proprietà *Controparte\_3*

-l'assemblea non aveva deliberato nulla a favore dei proprietari del primo piano e piano rialzato, circa indennizzi economici dovuti nella misura compresa tra euro 15.000,00 e 30.000,00, per l'oggettiva svalutazione dell'immobile stesso. Anche per tale ragioni doveva ritenersi illegittima.

Tanto premesso convenivano in giudizio il

[...] al fine di sentire sospendere la delibera assembleare del *Data\_1* ;

dichiarare nulla o annullabile la delibera assembleare impugnata perché adottata in assenza dei presupposti previsti dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; in via subordinata nella non creduta ipotesi in cui la delibera impugnata venisse ritenuta legittima, accertare e dichiarare il diritto degli attori a vedersi riconoscere il giustificato indennizzo per la conseguente svalutazione del proprio immobile nella misura compresa tra 15.000/30.000,00; condannare il **CP\_1** a corrispondere a favore degli attori la somma così liquidata. Vinte le spese.

Con comparsa datata **Data\_2** si costituiva il **Controparte\_2** in **Lg\_1** osservando ed eccependo, tra l'altro, che:

- l'assemblea, in data **Data\_1**, non aveva preso alcuna decisione limitandosi a demandare ad altra e diversa assemblea ogni decisione in merito. La delibera oggetto di impugnazione era una delibera "programmatica" e, pertanto, priva di effetti giuridici per gli attori: ciò emergeva chiaramente dalla semplice lettura del verbale (prod. n. 1) ove si leggeva appunto: "...pertanto i suddetti Signori condomini aderenti danno mandato all'amministratore ad attivarsi individuando professionista per portare avanti tutte le pratiche necessarie ai sensi della legge 13/89 e richiedono ulteriori offerte da sottoporre ad assemblea";

- in tale assemblea non si era affatto deliberata l'installazione dell'ascensore ma si era dato semplicemente mandato all'amministratrice di richiedere ulteriori offerte da sottoporre ad una successiva assemblea;

- infatti a tale delibera ne era seguita altra (non impugnata dagli attori) in data **Data\_3** ove i condomini avevano effettivamente deliberato l'installazione dell'impianto (doc.3 e 4);

- era evidente dunque la carenza di interesse degli attori ad impugnare la delibera del **Data\_4**: l'art. 100 c.p.c prevedeva, infatti, che "per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse";

-nel caso in esame non sussisteva l'interesse degli attori, considerato che non risultava per tabulas essere stata adottata alcuna delibera dall'assemblea **Data\_1**. Si era infatti trattato di una semplice presa d'atto delle dichiarazioni dei condomini in relazione alla decisione su una futura installazione (o meno) dell'impianto di sollevamento e di una richiesta all'amministratore di reperire altri preventivi da esaminare ad una successiva assemblea;

-la mancanza del nominativo del portatore di handicap (evidentemente dettata da motivi di privacy, trattandosi di dati sensibili) era comunque irrilevante ai fini dell'impugnativa svolta, ben potendo essere previsto l'abbattimento delle barriere architettoniche anche – in ipotesi- per soggetti estranei al

*CP\_1* . La legge *Data\_5* n. 13 aveva stabilito, infatti, che sia le nuove costruzioni sia quelle già esistenti dovevano essere adattate alle esigenze dei portatori di handicap e la giurisprudenza e la dottrina avevano ribadito che la disciplina doveva trovare applicazione in relazione a tutti gli edifici e non solo a quelli in cui dimoravano soggetti affetti da limitazioni o menomazioni funzionali permanenti, dal momento che la disciplina perseguiva lo scopo di rendere “visitabili” gli edifici da parte di tutti coloro che avevano occasione di accedervi;

- dunque il nominativo del condomino era assolutamente irrilevante;
- tra l'altro, non era il singolo condomino portatore di handicap che aveva preso autonoma iniziativa bensì l'assemblea, che con la delibera del [...] aveva demandato all'Amministratrice di richiedere ulteriori offerte, con il voto favorevole di tutti i condomini presenti in assemblea e con le maggioranze ivi indicate;
- gli attori potevano comunque continuare a godere del vano scale, del resto il loro immobile era al piano rialzato;
- non vi era ragione per modificare le tabelle millesimali, anche se l'assemblea del *Data\_4* (ma così non era) avesse deliberato l'installazione dell'ascensore;
- analogamente non vi era motivo per deliberare a favore degli attori indennizzati: allo stato non era stata fornita alcuna prova che attestasse l'assunto e contestato danno subito.

Concludeva quindi per il rigetto di ogni domanda attorea.

Il giudice ha disposto CTU sul seguente quesito “Il CTU, letti gli atti, ispezionati i luoghi di causa, esaminati i documenti compresi gli elaborati progettuali (costituenti pratica edilizia, pratica strutturale antisismica) prodotti e/o depositati presso i pubblici uffici, al cui accesso fin da ora si autorizza; accerti se c'è la conformità tra quanto elaborato e depositato rispetto alle normative vigenti; se al momento della presentazione del ricorso ( *Data\_6* ) ed allo stato attuale ,la situazione dei luoghi sia conforme a quanto indicato negli elaborati progettuali ed a quanto previsto dalla vigente normativa comprensiva anche di quella sull'abbattimento delle barriere architettoniche;-se le ipotetiche soluzioni realizzative prospettate dall'Ing. *Per\_1* , di cui al verbale del *Data\_7* ,circa il rivestimento di lastre di travertino all'interno della muratura del vano scala e l'inserimento della tipologia di corrimano all'interno della gabbia ascensore, siano soluzioni tecnicamente realizzabili anche in relazione alla sicurezza; se la riduzione di larghezza della prima rampa di scala, quella dalla porta di accesso e relativa sua rampa quale accesso al piano cantine abbiano

comportato una riduzione delle preesistenti fruibilità ed in quale misura; se l'installazione del vano ascensore abbia comportato l'eliminazione degli spazi comuni del condominio; se l'installazione dell'impianto ascensore abbia inciso sul decoro architettonico dell'atrio portone e del vano scale dello stabile e se abbia comportato una ridotta fruibilità di accesso all'immobile di parte ricorrente, ivi compresi spazi di movimentazione, luminosità naturale ed artificiale, tali da comportare un conseguenziale deprezzamento economico ed in quale misura percentuale; se fosse stata soluzione praticabile e preferibile, per l'eliminazione delle barriere architettoniche a favore del condomino portatore di handicap, l'installazione di una rampa montascale e se detta installazione avrebbe avuto un impatto meno invasivo rispetto all'opera realizzata”.

Le domande attoree appaio infondate e come tali da respingere

Relativamente all'eccezione sollevata dal CP\_1 di carenza di interesse si ritiene di poter applicare il principio della ragione più liquida.

Per il principio della ragione più liquida, la domanda può essere respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, pur se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276\_c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. (Cass. Sez. Un. n. 26242-3/2014).

La legge n. 13/1989 è detta appunto “Disposizioni per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”. L'intento della normativa è quello di superare dette barriere architettoniche, e la ratio è quella di consentire comunque la vita di relazione anche a coloro che, pur disabili, hanno il diritto di potere liberamente accedere a tutti gli edifici, per potere svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro vita.

Chiunque ha il diritto di potere frequentare liberamente qualsiasi edificio, non solo per il fatto di essere proprietario di una o più unità immobiliari, ma anche al semplice fine di potere recarsi a visitare un familiare o un amico nel suo alloggio.

Nel verbale dell'assemblea del Data\_1 si legge ”Si apre generale discussione ed i presenti prendono atto di quanto dichiarato nella lettera allegata alla convocazione pervenuta da parte della Sig.ra Parte\_1 proprietaria dell'appartamento int.1. Emerge la necessità di agevolare persona residente nel condominio che per problemi di salute non è più in grado di fare le scale e pertanto si chiede ai presenti di manifestare la propria intenzione e volontà ad installare impianto di ascensore nel vano scala come da preventivo di massima della Persona\_2 ricevuto anch'esso con la convocazione.

Votano per l'installazione dell'impianto ascensore i Sigg.ri *Controparte\_4* int. 6b, *Pt\_4* int.7b, *Org\_2*, *Indiri\_4* int.11b, *Luogo\_3* int.12b. I restanti condomini presenti pur non aderendo all'impianto danno il consenso alle opere di installazione e relative opere edili necessarie, precisando che nulla osta. Pertanto i suddetti danno mandato all'amministratore ad attivarsi individuando professionista per portare avanti tutte le pratiche ai sensi della legge 13/89 e richiedono ulteriori offerte da sottoporre all'assemblea" ( si veda doc. 4 attori).

La giurisprudenza di legittimità ha statuito che l'installazione di un ascensore su corte comune, teso alla rimozione delle barriere architettoniche, rientra nelle opere previste dalla legge 118/1971 (articolo 27, comma 1) e dal Dpr 384/1978 (articolo 1, comma 1). L'opera integra una innovazione che soggiace, secondo quanto dispone la legge 13/1989 (articolo 2, commi 1 e 2), alla approvazione assembleare da assumersi con la maggioranza indicata dall'articolo 1136, commi 2 e 3, Codice civile. L'eventuale delibera contraria (od omessa) nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, legittima il disabile a poter installare l'ascensore nel rispetto dei limiti prescritti dagli articoli 1120 e 1121 Codice civile accollandosene i relativi costi.

L'accertamento di tali requisiti si inquadra nel principio di solidarietà condominiale il quale contempera i vari interessi fra cui quello delle persone disabili al superamento delle barriere architettoniche. È un diritto fondamentale che restituisce legittimità alla innovazione a condizione che si riveli idonea ad attenuare sensibilmente il disagio nella fruizione dell'immobile (Cassazione 6129/2017 e 7938/2017). La legge 13/1989 esprime un granitico principio di solidarietà sociale e si prefigge l'apprezzabile fine di agevolare l'accesso ai condomini. Inoltre, il rispetto dei limiti enunciati dall'articolo 1102 Codice civile deve essere vagliato nell'ottica del rammentato principio solidaristico.

Detto sistema è stato riportato nel testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 dove all'art. 78, nel chiaro intento di favorire comunque l'adozione di deliberazioni assembleari favorevoli al superamento delle barriere architettoniche, in deroga alla disposizione di cui all'art. 1120 primo comma cod. civ. è previsto che "gli interventi sulle parti comuni finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla realizzazione di percorsi attrezzati ed all'installazione di dispositivi di segnalazione per i non vedenti, fermo restando il quorum costitutivo della prima e della seconda convocazione, possono essere adottati dalla assemblea condominiale, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, con le maggioranze favorevoli di cui all'art. 1136 secondo e terzo comma cod. civ.

Secondo la Corte Costituzionale il diritto alla salute va riferito alla integralità dei suoi riflessi pregiudizievoli rispetto a tutte le attività,

situazioni e i rapporti in cui la persona esplica sé stessa nella propria vita, non soltanto con riferimento alla sfera produttiva, ma anche con riferimento alla sfera spirituale, culturale, affettiva, sociale, sportiva ed in ogni altro ambito e modo in cui il soggetto svolge la sua personalità e cioè tutte le attività realizzatrici della persona umana( Corte Cost. sentenze 356 e 485 del 1991).

La Corte Costituzionale, inoltre, nella sentenza n. 167/99 osservò che la legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche aveva configurato la possibilità di agevole accesso agli immobili anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come requisito oggettivo quanto essenziale degli edifici privati di nuova costruzione a prescindere dalla concreta appartenenza degli stessi a soggetti portatori di handicap.

Il diritto all'integrità psicofisica è volto a tutelare l'essere umano nel godimento del proprio organismo, secondo la sua interezza e sanità. È infatti l'art. 32, comma 1, Cost., a definire la salute come un fondamentale diritto dell'individuo; la sfera psicofisica è tutelata sul piano della responsabilità extracontrattuale, essendo un diritto assoluto, irrinunciabile ed indisponibile.

Sul punto la S.C. ha ribadito che “ l'installazione di un ascensore rientra fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, di cui all'art. 27, comma 1, della legge *Data\_8*, n. 118, e all'art. 1, comma 1, del d.P.R. *Data\_9* [...] , n. 384, e perciò costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2, legge *Data\_10*, n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28920 del *Data\_11*; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8286 del *Data\_12*; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14384 del *Data\_13* ). *Lo stesso art. 2, legge n. 13/1989, stabilisce che, nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni aventi per oggetto le innovazioni volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, le strutture occorrenti al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages, fermo quanto disposto dagli articoli 1120, comma 4, e 1121, comma 3, c.c. (all'esito delle modifiche introdotte dalla legge *Data\_14*, n. 220).* L'installazione di un ascensore, allo scopo dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata su parte di aree comuni (nella specie, un'area destinata a giardino), deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14096 del *Data\_15* ). Di tal che, nel valutare il contrasto delle opere, cui fa

riferimento l'art. 2 della legge n. 13/1989, con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere, occorre tenere conto altresì 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 di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18334 del Data\_16 ).

*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 (pur non potendo, come nella specie accertato dalla Corte di Trieste, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio, raggiungere l'ascensore direttamente gli appartamenti dei portatori di handicap, dovendosi fermarsi sul pianerottolo) 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 Data\_17 ).”( si veda Corte Cass.ordinanza 6129/2017).*

La Suprema Corte, con arresto n. 14384/2004, aveva già affermato che l'installazione di un ascensore può rientrare nelle innovazioni approvabili dalla assemblea condominiale con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo e terzo comma, cod.civ. ai sensi dell'art. 2 n. 13/89, e che la realizzazione dell'ascensore non può di per sé porsi come pregiudizievole alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato trattandosi di opera soggetta a specifici controlli per la prevenzione degli infortuni; la possibilità di un accesso libero e comodo ad ogni edificio ma in particolare a quello in cui si risiede sia talmente importante da superare, con i dovuti limiti, il diritto di proprietà e sia rivolto a tutte le persone, anche a quelle disabili.

Pertanto non era assolutamente necessario che venisse indicato nel verbale assembleare il nome del condomino portatore di handicap né che quest'ultimo vivesse nel condominio convenuto.

Tuttavia il condomino Pt\_5 , deceduto\_nell' Data\_18 , è effettivamente risultato invalido\_al 85% ed affetto da Parkinson (si veda documentazione prodotta e deposizione testimoniale della Dott.ssa Per\_3 ).

Quanto alle doglianze attoree concernenti gli aspetti tecnici-strutturali si richiamano le risultanze peritali che appaiono esaustive ed adeguatamente argomentate.

Sul punto è opportuno premettere che il taglio delle scale per far posto al vano ascensore non sempre e non necessariamente comporta problemi di natura strutturale, da doversi superare con particolari indagini o ricerche tecniche, così come confermato anche dalla nota *Org\_3* dell'Interno-Dipartimento dei Vigili del Fuoco-, prot. n. P118/4135 sott. 5 del *Data\_19* che non considera intervento di rifacimento strutturale il taglio della scala per l'installazione di impianti ascensore in edifici per civile abitazione preesistenti, motivati dall'esigenza di adeguare gli stabili alle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre una nota del ministero dell'interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco, prot. n. P1424/4122 sott. 67 del 24/12/2002- ha precisato che nel caso di installazione di ascensore all'interno del vano scala, non altrimenti collocabile, la diminuzione della larghezza della scala non deve incidere in modo eccessivo sugli spazi di transito. La dimensione minima della larghezza della scala è indicata in 80 centimetri avendo a riferimento le norme per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs.81/08).

Dalla consulenza tecnica è emerso soprattutto quanto segue:

“I luoghi si presentano in fase di cantiere fermo (sospeso per le previste operazioni peritali) con allocata la sola struttura metallica del castello ascensore entro sede ricavata dal taglio parziale delle scale che ha interessato la rimozione del tratto di solaio a copertura parziale del vano ripostiglio collocato al piano seminterrato ad oggi adibito a sede della fossa-ascensore”e ancora” Si riscontra che l'installazione del nuovo ascensore abbia comportato, come indicato nei documenti progettuali, l'eliminazione dei seguenti spazi comuni finalizzata all'alloggiamento di alcuni elementi costitutivi ed essenziali del nuovo impianto ascensore: - al piano seminterrato è stata eliminata la porzione dello spazio comune del vano ripostiglio esistente delimitato da apposita porta di accesso. Tale spazio eliminato è stato sostituito dall'alloggiamento del vano fossa dell'ascensore e relativo basamento. Il vano ripostiglio è stato ridotto nella parte con altezza utile più bassa, rimanendo in uso la porzione di conformazione ad “L” con accesso dalla porta al piano interrato (ALLEGATO 1: foto 18); - al piano terra di ingresso è stata eliminata la porzione di solaio che fungeva da copertura della porzione del sottostante vano ripostiglio e relativo piano di calpestio (pavimento) dell'andito di ingresso finalizzato all'alloggiamento del vano corsa del nuovo ascensore (ALLEGATO 1: foto 16-17);

E' parere del CTU che l'installazione dell'impianto ascensore non abbia inciso significativamente sul decoro dell'atrio portone e vano scale dello stabile. L'atrio di ingresso non appare contraddistinto, per le caratteristiche intrinseche

dell'edificio in cui si colloca, peculiari caratteri di pregio compositivo-architettonici tali da renderli elementi suscettibili di essere depauperati sotto il profilo del decoro da un impianto ascensore successivamente installato all'interno di un caseggiato in cui insistono, tra l'altro, immobili sia di classe catastale A3 ("abitazioni di tipo economico") che A4 ("abitazioni di tipo popolare") di competenza dell'

[...] della *Luogo\_4* .. E' parere del CTU che l'installazione dell'impianto ascensore, sebbene abbia comportato una riduzione della larghezza della prima rampa di scale a salire funzionale all'accesso all'interno 1 (di Parte ricorrente), non solo non ne abbia ridotto la fruibilità di accesso fisico ma anzi l'abbia aumentata in ragione della sua stessa presenza. Per quanto attiene agli spazi di movimentazione si constata una diminuzione della capacità della prima rampa a salire (e a scendere) di accogliere movimentazioni di elementi quali mobilio, o oggetti di varia natura, che non possano essere contenuti nelle nuove dimensioni della larghezza ridotta. Per quanto attiene alla luminosità naturale ed artificiale non si ravvisano pregiudizi sostanziali in quanto la struttura del castello appare essere stata progettata con un tamponamento vetrato allo scopo di far prevalere gli elementi trasparenti su quelli opachi. Le dimensioni delle finestre del corpo scale, inoltre, sono ampie rispetto a quelle dei relativi pianerottoli e le ridotte dimensioni dell'atrio di ingresso rispetto alle dimensioni delle superfici vetrate del portone di ingresso a doppio battente fanno sì che il decremento di luminosità naturale ed artificiale, dovuto agli elementi opachi e al volume del corpo ascensore, possano essere considerati influenti. Per quanto attiene all'ipotesi di deprezzamento dei beni di Parte ricorrente il CTU non ritiene sussistano motivi che possano giustificare: piuttosto, per gli stessi motivi specifici e più generalmente in considerazione dei "comparabili" – ovvero degli immobili paragonabili che si usano per identificare il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare – è lecito ipotizzare che i beni di Parte ricorrente possano acquistare un apprezzamento anche se posti al primo piano utile di fermata della cabina ascensore.

Non è possibile determinare infine, né in caso di deprezzamento, né di apprezzamento, una relativa percentuale dal momento che gli elementi che concorrono a formare il prezzo di mercato di un bene immobiliare non sono univoci né preventivamente definibili. E' parere del CTU che, in linea teorica, il concorso all'apprezzamento del bene immobiliare di Parte ricorrente prevalga su ipotetici deprezzamenti dovuti alle doglianze attoree".

E prosegue" Il CTU ritiene che la soluzione tecnologica rappresentata dai cosiddetti "montascale/servoscale" - a meno di casi particolari laddove un impianto ascensore non sia fattibile e per il superamento di brevi tratti di rampe,

non sia né preferibile né razionalmente praticabile: il sistema montascale necessita di un binario (mono o doppio) di alloggiamento del seggiolino da installare in corrispondenza dei parapetti interni del vano scale quando esso è costituito da più rampe come nel caso in esame. Il sistema avrebbe quindi un impatto maggiormente invasivo rispetto all'opera realizzata per diversi motivi: 1) comporterebbe un aggravio dei carichi a cui è sottoposta la soletta di sostegno delle rampe delle scale tale da dover essere preventivamente verificata sia in ordine al peso proprio del sistema, sia in ordine ai carichi mobili; 2) comporterebbe comunque una riduzione dello spazio utile, a sistema chiuso, in corrispondenza della parte inferiore della prima rampa di scale a salire, che si ritiene essere - nella migliore delle ipotesi realizzative - simile alla riduzione a seguito del taglio scale effettuato per l'alloggiamento del castello ascensore; 3) comporterebbe un'"invasione" della rampa di scale a sistema aperto che rappresenta, oltre che ad un rischio di interferenza nel passaggio, anche un maggior pregiudizio all'uso stesso delle rampe stesse da parte dell'utenza, in particolare in edifici a più rampe di scale, rispetto al lineare restringimento delle rampe a seguito dell'installazione di un vano ascensore; 4) non comporta affatto un maggior godimento del bene comune del vano scale a fronte di modifiche pesanti al bene comune stesso..”.

Infine il Ctu nella memoria integrativa chiarisce che - 1) l'effettivo pregiudizio arrecato a causa della riduzione in larghezza sia della prima rampa di scale a salire sia a scendere verso i locali cantine si avrebbe nella misura in cui sussistesse la necessità di trasporto di oggetti tali da non trovare, nelle dimensioni in larghezza delle rampe a seguito dei lavori un varco sufficientemente ampio per il loro transito. A tale proposito si evidenzia per maggior chiarezza che la porta di accesso al locale cantine non appare essere stata ridotta nell'ampiezza del suo originario battente ma solo risegata in corrispondenza del telaio. - 2) l'effettivo pregiudizio nei riguardi dell'accesso fisico in ordine al transito di persone, sia verso i locali cantine che verso i beni immobili posti al primo e ai successivi piani dell'edificio, si concretizza lungo le due rampe ridotte - tanto verso il locale cantine quanto verso il primo piano di accesso alla proprietà di Parte Attrice - in considerazione del fatto che avverrà necessariamente, a seguito dello stato post lavori, a senso unico alternato. - 3) sussistente ma di entità residuale appare l'effettivo pregiudizio che all'alloggiamento del vano-fossa del nuovo ascensore: la funzione di deposito continua infatti ad essere preservata nella zona adiacente alla porta di ingresso al medesimo locale ripostiglio che è quella, tra l'altro, che può vantare un'altezza effettiva utile maggiore rispetto al metro e mezzo di altezza della porzione di ripostiglio venuto meno e inglobato nel nuovo locale fossa. - 4) l'effettivo pregiudizio in merito alla questione della luminosità, come lo scrivente ha espresso nella propria relazione in sede di replica alle

osservazioni del CTP Ing. *Persona\_4* [pag.16 par.2.2.7] si riconosce, in primis ai fruitori delle unità immobiliari poste in corrispondenza del primo pianerottolo, in “[...] una diminuita godibilità dell’illuminazione naturale [...]”

Il CTU conferma, inoltre, che per installare un impianto ascensore si sarebbe potuto senz’altro, in linea tecnica e teorica, utilizzare meno spazio: esistono infatti cabine di tipologia afferente ai così detti “miniascensori” che, normalmente, necessitano di un castello di dimensioni non superiori ai 76-80 cm di larghezza e ai 110-120 cm di profondità. Esiste un modello sul mercato dei “mini-ascensori” installabile avendo a disposizione persino una larghezza minima di 70 cm ed una profondità di 112 cm. Per contro, pur essendo stato installato come nuovo ascensore in edificio esistente, ossia come impianto non ricadente direttamente nelle portate della L.13/89 e del relativo D.M.236/89, è consolidata buona prassi progettuale proporre, in sede assembleare, l’installazione di un impianto che traguardi il più possibile l’adeguamento alle norme dettate dal D.M. n. 236 del *Data\_20* (regolamento di attuazione della L. n. 13/89) anche allorquando, per motivi tecnici, di carattere strutturale ed impiantistico, non possa soddisfare interamente le prescrizioni contenute nel suddetto decreto. La ragione, ovvia, risiede nel fatto che, in presenza di eventuale persona portatrice di handicap, il nuovo impianto sia in grado di considerarsi funzionale al superamento delle barriere architettoniche, determinando un effettivo miglioramento dell’accessibilità all’edificio e ai singoli beni immobili. Nel caso in esame appare essere stata adeguata a tale prassi l’iter che ha portato alla progettazione e alla realizzazione dell’impianto”.

e conclude” In ultimo, la questione del corrimano per cui i Legali sostengono che il CTU abbia “significativamente taciuto” : ovvero che “a fronte dei lavori di installazione dell’ascensore, l’apposizione del corrimano, necessaria poiché conforme ai dettami di sicurezza, comporta un’ulteriore diminuzione della larghezza della rampa scale, poiché lo spazio utile risulta essere ben inferiore ai prescritti 80 cm” . Il CTU elenca le risposte già date sull’argomento: - riposta a pag. 11 della Relazione in cui si concorda con il CTP di Parte Convenuta in merito alla proposta di posizionamento del corrimano in risposta al quesito posto dal Giudice “se le ipotetiche soluzioni realizzative prospettate dall’Ing. *Per\_1* , di cui al verbale del *Data\_7* , circa l’inserimento del rivestimento in lastre di travertino all’interno della muratura del vano scala e l’inserimento della tipologia di corrimano all’interno della gabbia ascensore, siano soluzioni tecnicamente realizzabili anche in relazione alla sicurezza [...]”; - riposta a pag. 15 della Relazione in cui il CTU ribadisce che “possa ritenersi soddisfatta la Norma che da Regolamento edilizio del *Organizzazione\_5* all’art.45 par.7 lettere a) e c) prescrive che: “[...] quando tali scale sono l’unico accesso agli altri piani dell’unità immobiliare con presenza di locali agibili dovranno avere

una larghezza della rampa di minimo cm. 80”[...] laddove per “rampa” si sposa la definizione, da vocabolario *Per\_5* e da consuetudine tecnica, che la intende come “struttura costituita da una successione di gradini su un piano inclinato, escludendo quindi il mancorrente”.

Relativamente alla lamentata mancata revisione delle tabelle millesimali, tale doglianza, oltre ad essere stata formulata in termini generici ed ambigui, è priva di pregio.

Infatti il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea ( tra le altre Cass. 5061/2020).

Per quanto concerne la domanda attorea volta ad ottenere un indennizzo, questa non può essere accolta perché non provata.

A tal proposito si condivide, nella sostanza, la tesi espressa sul punto dal *CP\_1* “Esaminata la più che esaustiva perizia depositata in atti possiamo con certezza affermare che:

- quanto all'aspetto amministrativo il CTU ha confermato “il corretto iter tecnico normativo della pratica sottesa all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera” (pag. 7 della perizia);
- il CTU ha ritenuto “rispondente alla Norma la larghezza, riscontrata in fase di sopralluogo peritale, riferita alla distanza minima pari a 81 cm tra il montante metallico del castello ascensore posto all'intersezione del primo pianerottolo con l'ultimo gradino e il rivestimento del paramento murario opposto (pag. 8)
- inoltre l'opera non incide “negativamente sulla fruibilità degli accessi alle singole unità immobiliari” non essendovi “un significativo restringimento dei pianerottoli”(pag. 9);
- Il CTU ancora ritiene “che l'opera nel suo complesso trovi la propria sostanziale conformità rispetto alle normative vigenti” (pag.9);
- che l'installazione dell'ascensore non ha inciso negativamente sul vano scale e sull'atrio portone (pag. 12);
- che, come sostenuto da questa difesa, l'apposizione di un monta scale sarebbe stato pregiudizievole;
- che vi è stato un modestissimo restringimento del locale ripostiglio posto al piano cantine al quale però è stata preservata la sua funzione di deposito, atteso che l'intervento è stato eseguito nella parte – comunque – non utilizzabile in quanto di un'altezza inferiore al metro e mezzo” ( si veda comparsa conclusionale condominio).

Alla luce delle osservazione ed argomentazioni sopra esposte le domande attoree devono essere respinte

Le spese seguono la soccombenza

PQM

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica, ogni diversa e contraria istanza, eccezione e domanda respinta così decide:

- rigetta le domande attoree;
- pone le spese di CTU, definitivamente, a carico degli attori;
- condanna gli attori a rifondere al CP\_1 le spese giudiziali che liquida in euro 7616,00 ,oltre IVA,CPA e spese generali

Genova, Data\_21

IL GOP

Dott.ssa Francesca Ziccardi