

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 novembre 2023

Integrale

Condominio - Installazione ascensore - Innovazione - Condomini - Spese - Onere - Utilità - Approvazione dei condomini

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

NELLA FUNZIONE DI GIUDICE UNICO

SENTENZA

Avv. Francesca Marchiori, letto il ricorso ed esaminati i documenti, viste le conclusioni formulate da parte ricorrente, nella causa iscritta al numero di rg 3743/23 promossa da

St.Lo., (CF: (...)), e Vi.Ar., ((...)), rappresentati e difesi nel presente giudizio dall'avv. Gu.So.,

ricorrenti

contro

Condominio Um.

convenuto contumace

oggetto: altri rapporti condominiali

FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 281 duodecies c.p.c. regolarmente notificato unitamente al provvedimento di fissazione di udienza di prima comparizione, i ricorrenti hanno convenuto in giudizio avanti l'intestato Tribunale il Condominio Um. (di seguito solo Condominio) per sentire accertare e dichiarare il loro diritto di installare un ascensore nel cortile condominiale esterno del condominio Um., sito in P. alla Via Um. n. 23, sostenendone i relativi oneri, nella posizione indicata e secondo progetto e documenti

depositati in atti a firma dell'Impresa Lo. ai docc. 2, 3, 8, 9, con ordine al Condominio fare tutto quanto necessario al fine di agevolare l'esecuzione delle predette opere astenendosi dal porre in essere condotte anche solo dilatorie dell'esecuzione dell'opera, con condanna dello stesso in difetto ex art. 614 bis c.p.c., al pagamento della somma di Euro 500 (cinquecento), o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione o completamento dell'opera, oltre condanna al risarcimento di tutti i danni patiti e patienti, indicati in via equitativa nella somma di Euro 10.000,00 (diecimila/00) o nella diversa somma ritenuta di giustizia.

Nella specie i ricorrenti hanno allegato che i) la signora L. è proprietaria di un appartamento posto al secondo piano nel Condominio Um. sito in P., Corso Um. n. 26, privo di ascensore ove abita con il marito Vi.Ar.; ii) da alcuni anni l'avv. Vi.Ar. accusa problemi di salute comportanti difficoltà di deambulazione per le quali è stato dichiarato invalido al 100%, che gli rendono problematico l'accesso all'appartamento, risultando allo stesso faticoso l'uso delle scale; iii) che da tempo si erano attivati per realizzare un ascensore nel fabbricato, ottenendo che il Condominio incaricasse un professionista della redazione di un progetto di elevatore/ascensore da installare nel vano scala comune, progetto che non aveva potuto avere seguito posto che l'installazione nel vano scala avrebbe precluso il godimento dell'appartamento di proprietà del condomino F., la cui entrata era situata nel vano scala, siccome confermato anche dagli altri professionisti incaricati i quali avevano del pari tutti concluso per l'impossibilità di realizzare un ascensore nel vano scala ed individuato quale unica soluzione alternativa per l'accesso alla abitazione di parte ricorrente l'utilizzo di un elevatore/ascensore; iv) che nella specie la soluzione tecnica individuata dall'impresa L. all'uopo incaricata dai ricorrenti e dimessa sub. docc. 2,3,8,9 prevedeva l'installazione di un elevatore che occupava una piccola porzione di centimetri 140 per 150 di un'aiuola condominiale, attualmente non curata; v) che i ricorrenti avevano esposto ai condomini la necessità e l'urgenza del suddetto intervento in ragione dello stato di salute dell'avv. A., chiarendo che il costo non avrebbe gravato sui condomini e, in data 24.11.2022, l'Impresa L. aveva inviato all'amministratrice del Condominio formale richiesta di convocazione dell'assemblea dei condomini per deliberare sulla richiesta di rilascio di nulla osta condominiale per procedere all'installazione dell'elevatore esterno, allegando la documentazione tecnica relativa al chiesto intervento; vi) che i condomini, pur se ripetutamente convocati e informati, si erano sempre astenuti dal partecipare alle riunioni convocate dall'amministratore, da ultimo in dicembre e gennaio 2022, assumendo un comportamento di sostanziale indifferenza; vii) che l'assemblea condominiale convocata per il giorno 8 febbraio 2023 non si era tenuta per mancanza del quorum minimo e nonostante le varie richieste, l'Amministratrice non aveva provveduto a trasmettere ai ricorrenti la copia del verbale di mancata costituzione; viii) che senza riscontro era rimasta pure la comunicazione di data 21.2.2023 con la quale il legale dei ricorrenti aveva anticipato all'amministratore la volontà di ricorrere in sede giudiziale, al fine di avvalersi del diritto riconosciuto dall'art. 2 della L. n. 13 del 1989, posto che l'ingiustificato ritardo dei condomini

cagionava ai ricorrenti danni rilevanti; vix) che era stata avviata con esito negativo per mancata comparizione del Condominio la procedura di mediazione innanzi all'Organismo Camera di Conciliazione e Mediazione del Nord Est e, in data 18 maggio 2023, era pervenuta una convocazione di assemblea per il giorno 29 maggio 2023 avente quale ordine del giorno: "1. Autorizzazione a partecipare a Mediazione promossa da sig.ra St.Lo. come da seguente richiesta: "istanza al fine di ottenere il nulla osta da parte dei condomini all'installazione di ascensore su piccola porzione del cortile esterno condominiale, al fine di garantire al sig. A., coniuge della signora L., riconosciuto invalido al 100%, di accedere alla propria abitazione posta al secondo piano"; 2. Richiesta sigg. L.A. di realizzo ascensore esterno a L. uso esclusivo, come da allegata documentazione del 24.11.2023 a firma geom. L.; 3. Esame ed approvazione allegata bozza di Regolamento di condominio: valutazione dei vari articoli, modifiche/integrazioni; 4. Varie ed eventuali", assemblea che del pari non si costituiva per l'assenza di tutti i condomini ad eccezione della ricorrente signora L., e il cui verbale pur richiesto non veniva trasmesso ai ricorrenti.

In ragione di quanto sopra i ricorrenti adivano la Autorità Giudiziaria per vedere riconosciuto il proprio diritto di installare un ascensore nel cortile condominiale esterno del condominio Um., sito in P. alla Via Um. n. 23, sostenendo i relativi oneri, come da progetto depositato in atti redatto a firma dell'Impresa Lo. e sentire condannare il Condominio Um. al risarcimento dei danni nella misura ritenuta di giustizia, anche in via equitativa.

All'udienza di comparizione fissata per il giorno 23.10.2023 il Giudice verificata la regolarità della notifica del ricorso e del provvedimento di fissazione di udienza a parte resistente, dichiarava la contumacia di Condominio Um. e ritenuta la causa documentalmente istruita rinviava la causa ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 21.11.2023 il cui svolgimento disponeva in modalità da remoto ex art. 127 bis c.p.c. concedendo termine sino al 10.11.2023 per il deposito di note conclusive.

All'udienza del 21.11.2023 compariva il procuratore di parte ricorrente che precisava le conclusioni come in epigrafe e il Giudice decideva la causa.

Motivi della decisione

Si premette che la presente sentenza viene redatta con motivazione consistente nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi, così come previsto dagli artt. 132, comma 4, c.p.c. e 118, comma 1, disp. att. c.p.c. nel testo introdotto dagli artt. 45, comma 17, e 52, comma 5, della L. 18 giugno 2009, n. 69.

Si considera altresì che per consolidata giurisprudenza, nel motivare concisamente la sentenza ai sensi delle norme citate, il Giudice non è tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le tesi prospettate e le prove prodotte o

acquisite dalle parti, ben potendosi limitare ad esporre in maniera concisa gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione, evidenziando le prove ritenute idonee a confortarla (Cassazione civile, 27 luglio 2006, n. 17145).

Richiamato quindi il contenuto assertivo degli scritti difensivi dimessi da parte ricorrente, come sopra riassunto, va detto che la domanda è risultata fondata e deve essere accolta.

In punto di diritto, va rilevato in via generale che l'installazione in un edificio in Condominio di un ascensore di cui esso sia sprovvisto - a cura e spese di uno dei condomini - va inquadrata nell'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., e quindi può essere consentita nella misura in cui non alteri la destinazione della cosa e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

In proposito, è ormai prevalente nella più recente giurisprudenza (v. Cass. Sez. 2, sent. n. 25872 del 21.12.2010, Cass. sent. n. 24006 del 27.12.2004; Cass. sent. n. 3508 del 10.4.1999; Cass. sent. n. 1781 del 12.2.1993) l'orientamento per cui la norma dell'art. 1120 primo comma c.c. - che richiede determinate maggioranze per l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini - non può trovare applicazione nella ipotesi in cui l'onere della innovazione sia stato assunto da un solo condomino, o solo da alcuni, per lo specifico ed esclusivo loro interesse alla realizzazione dell'opera.

La ratio dell'art. 1120 c.c. è, infatti, quella di assicurare una qualificata maggioranza per l'approvazione di quelle innovazioni che necessariamente - per la impossibilità di utilizzazione separata, come previsto dall'art. 1121 c.c. - devono gravare sulla totalità dei condomini, anche se dissenzienti.

Nella diversa ipotesi in cui sia un singolo condomino (o un gruppo di essi) a voler realizzare l'innovazione, non può che trovare applicazione l'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, ed a tal fine - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto - può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa.

L'applicabilità alla fattispecie concreta della disposizione dell'art. 1102 c.c. consente di escludere la necessità di una delibera assembleare di autorizzazione, giacché la realizzazione della innovazione costituisce esplicazione di un diritto del singolo condominio il quale ben può richiedere direttamente al giudice di accertare che l'opera non travalichi i limiti normativi predetti.

E' evidente, peraltro, che le modificazioni apportabili alla cosa comune in forza dell'art. 1102 c.c. possono costituire anche una innovazione (nell'accezione tecnico-giuridica usata nella richiamata norma dell'art. 1120 c.c.) ed in tal caso sono consentite anche al singolo condomino, con i limiti già menzionati.

Non risulta perciò in contraddizione con la ritenuta applicabilità dell'art. 1102 c.c. la verifica circa la rispondenza dell'opera progettata non solo ai limiti di cui all'art. 1102 c.c., ma anche al disposto dell'art. 1120, secondo comma, c.c., perché detta disposizione - che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero ne alterino il decoro architettonico, o rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino - ha portata generale.

Come osservato da parte ricorrente, la L. n. 13 del 9 gennaio 1989, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", stabilisce al secondo comma "Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages".

Traslando tali principi al caso per cui è giudizio, all'esito dei fatti allegati da parte ricorrente e della produzione documentale versata in atti a fondamento degli stessi e della mancata contestazione degli stessi da parte convenuta rimasta contumace nel presente giudizio, la richiesta formulata da parte ricorrente deve ritenersi meritevole di accoglimento.

Parte ricorrente ha difatti fornito in giudizio la prova della disabilità della quale è affetto l'avv. Vi.Ar. che comporta allo stesso l'evidente difficoltà di deambulazione che rende problematico l'accesso all'appartamento di proprietà della di lui moglie, posto al secondo piano (cfr. doc.1).

La accertata situazione di disabilità si riflette all'evidenza nella sfera del movimento del ricorrente che ragionevolmente presenta difficoltà a salire a piedi per accedere all'appartamento sito al secondo piano dell'edificio senza rischi per la sua salute ed integrità fisica, sicchè la richiesta realizzazione di un ascensore nel cortile condominiale esterno del condominio appare indispensabile posto che la sua assenza comporta una barriera architettonica che incide in modo rilevante sulle facoltà di godimento del bene limitando prima ancora la possibilità di movimento e di vita.

Né appare possibile comparare, con l'esigenza di installare l'ascensore, un ipotetico disagio nella fruizione delle parti comuni che i condòmini subirebbero per effetto dell'installazione, disagio peraltro che deve essere escluso alla luce di quanto allegato e documentato da parte ricorrente - e non contestato da parte resistente - posto che la soluzione tecnica individuata dall'impresa L. all'uopo incaricata dai ricorrenti prevede

L'installazione di un elevatore con modalità tali da rispettare i limiti normativi sopra evidenziati, comportando essa l'occupazione di una piccola porzione di centimetri 140 per 150 di un'aiuola condominiale, attualmente non curata.

La Cassazione, nella sentenza n. 18334 del 25/10/2012, chiarendo la portata del principio di "solidarietà condominiale", ha precisato che "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".

In fattispecie analoghe alla presente, la Corte di Cassazione ha stabilito che "l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, 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 cod. civ., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 cod. civ. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma secondo, della L. 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale" (Cass. 14096/2012).

Dunque, l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche, introdotto con la L. n. 13 del 1989, ha valore preminente per l'intera collettività, per cui l'installazione di un ascensore deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento di parte ricorrente e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condòmini, ai sensi dell'articolo 1102 c.c.

Inoltre, non risulta contestato in giudizio la insussistenza di ipotesi alternative alla collocazione dell'ascensore nel cortile condominiale e dall'esame del progetto in atti si evince che la soluzione garantisce inoltre la conservazione del decoro architettonico dell'edificio interessato in quanto l'estetica complessiva dello stabile non risulta compromessa dall'installazione dell'ascensore, né appare poter cagionare un mutamento estetico tale da diminuire il valore dell'intero edificio e delle singole unità immobiliari.

I ricorrenti hanno fornito in giudizio la prova di aver da tempo chiesto ai condomini di concedere il formale nulla osta all'intervento proposto dalla Lo. senza, tuttavia, ottenere riscontro alcuno.

Va dunque affermato il diritto dei ricorrenti di costruire a proprie spese l'impianto ascensore in conformità alle indicazioni tecniche di cui al progetto dimesso in giudizio al quale, per tali aspetti, si rinvia integralmente.

Resta ferma, ovviamente, la necessità che la realizzazione sia preceduta dall'espletamento degli adempimenti tecnico-amministrativi previsti dalla normativa di settore.

Va invece rigettata in quanto sfornita di prova la domanda di condanna al risarcimento dei danni.

Sul punto va osservato che i ricorrenti non hanno fornito in giudizio alcun elemento idoneo a dimostrare gli asseriti danni subiti sia per il mancato godimento dell'immobile sia per maggiori costi che andranno a sostenere.

In ordine alla mancata prova dell' am del dedotto danno patrimoniale, non è dato al giudicante il potere di determinarne il quantum in via equitativa, posto che "l'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al Giudice dagli artt. 1226 e 2056 c.c. espressione del più generale potere di cui all'art. 115 c.p.c. dà luogo non ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa che pertanto presuppone che sia provata l'esistenza di danni risarcibili e che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontante; non è possibile invece, in tal modo surrogare il mancato accertamento della prova della responsabilità del debitore o la mancata individuazione della prova del danno nella sua esistenza " Cass 10607/2010. Quanto poi al danno asseritamente subito per l'impossibilità di un pieno godimento dell'appartamento da parte dell'avv. A., deve richiamarsi quanto recentemente statuito dalle Sezioni Unite della Cassazione, ovvero che il danno non patrimoniale può riconoscersi solo ove vi sia stata lesione di interessi di rango costituzionale e sempre che l'offesa a detti interessi ecceda una certa soglia minima, cagionando un pregiudizio serio, ipotesi che non si ritiene ricorrere nel caso in esame.

Del pari va rigettata in quanto inammissibile la domanda formulata da parte ricorrente in sede di precisazione delle conclusioni di ordinare al Condominio di astenersi dal porre in essere condotte dilatorie all'esecuzione delle opere e di pagamento ex art. 614 bis c.p.c. della somma di Euro 500 (cinquecento), o nella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione o completamento dell'opera.

La suddetta domanda formulata da parte ricorrente per la prima volta nelle note conclusive deve infatti ritenersi domanda nuova e tale eccezione è rilevabile d'ufficio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo in favore dei ricorrenti e liquidati ai valori minimi stante la mancata costituzione in giudizio del convenuto e l'assenza di fase istruttoria.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando il Tribunale di Padova, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

- accerta e dichiara che i ricorrenti St.Lo. e Vi.Ar. hanno il diritto di installare un ascensore nel cortile condominiale esterno del condominio Um., sito in P. alla Via Um. n. 23, sostenendo i relativi oneri, nella posizione indicata e secondo progetto e documenti depositati in atti a firma dell'Impresa Lo. sub. docc. 2, 3, 8, 9, cui si fa per tali aspetti integrale rinvio;

- condanna il Condominio Um. al pagamento in favore dei ricorrenti St.Lo. e Vi.Ar. delle spese di lite, che liquida in Euro 2906,00 per compensi professionali, oltre accessori e spese generali come per legge.

Così deciso in Padova il 21 novembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 21 novembre 2023.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 novembre 2023

Massima redazionale

Condominio - Installazione ascensore - Innovazione - Condomini - Spese - Onere - Utilità - Approvazione dei condomini

L'installazione in un edificio in condominio di un ascensore di cui esso sia sprovvisto - a cura e spese di uno dei condomini - va inquadrata nell'uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., e quindi può essere consentita nella misura in cui non alteri la destinazione della cosa e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La norma dell'art. 1120, co. 1, c.c. - che richiede determinate maggioranze per l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini - non può trovare applicazione nella ipotesi in cui l'onere della innovazione sia stato assunto da un solo condomino, o solo da alcuni, per lo specifico ed esclusivo loro interesse alla realizzazione dell'opera. La ratio dell'art. 1120 c.c. è, infatti, quella di assicurare una qualificata maggioranza per l'approvazione di quelle innovazioni che necessariamente - per la impossibilità di utilizzazione separata, come previsto dall'art. 1121 c.c. - devono gravare sulla totalità dei condomini, anche se dissenzienti. Nella diversa ipotesi in cui sia un singolo condomino (o un gruppo di essi) a voler realizzare l'innovazione, non può che trovare applicazione l'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, ed a tal fine - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto - può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa.