



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Torre Annunziata

nella persona del giudice dott.ssa Giovanna Di Meo ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 2681/2019 R.G., in materia di **condominio ed impugnazione di delibera assembleare** e vertente

TRA

Parte_1, nata a Castellammare di Stabia (NA) l'11.06.1961 (C.F. *C.F._1*), *Parte_2*, nata a Castellammare di Stabia (NA) il 14.09.1945 (C.F. *C.F._2*), *Parte_3* [...] , nato a Castellammare di Stabia (NA) il 07.11.1966 (C.F. *C.F._3*), e *Parte_4*, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 25.06.1971 (C.F. *C.F._4*), tutti rappresentati e difesi in virtù di procura a margine dell'atto di citazione, dagli Avv.ti Federico Sicignano (C.F. *C.F._5*) e Piero Sicignano (C.F. *C.F._6*), presso il cui studio elettivamente domiciliario in Castellammare di Stabia (NA) al Viale Europa n.102

ATTORI

E

Controparte_1 di Castellammare di Stabia (NA) – in persona del legale rappresentante ed amministratore p.t. *Controparte_2* (C.F. *P.IVA_1*), rappresentato e difeso in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Gaetano Vivo (C.F. *C.F._7*), presso il cui studio elettivamente domicilia in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Virgilio n. 96.



CONVENUTO

Conclusioni: con note di trattazione scritta ritualmente depositate ex art. 127 *ter* c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 19.07.2023, le parti si sono riportate ai propri scritti difensivi e alle conclusioni ivi rassegnate e hanno chiesto assegnarsi la causa in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 16.04.2019, [...] *Parte_1*, *Parte_2*, *Parte_3* e *Parte_4* - nella qualità di condomini dello stabile sito in Castellamare di Stabia (NA) alla [...] *CP_1* in quanto rispettivamente proprietari di un appartamento sito al primo piano, al secondo piano, al primo ed al terzo piano di detto stabile - convenivano in giudizio il *Controparte_1* - nella persona del legale rappresentante ed amministratore p.t. *Controparte_2* impugnando la delibera assembleare della seduta del 18.03.2019, in relazione ai punti 1,2 e 3 (“1. *Approvazione installazione ascensore per superamento barriere architettoniche, atteso lo stato di portatore di handicap dei sig.ri* *Persona_1*, *Persona_2* e *Persona_3*. 2. *Approvazione progetto redatto ed elaborato dal geom. CP_3, che si allega alla presente.* 3. *Approvazione preventivo ditta Del Bo per installazione impianto, approvazione-ratifica preventivo ditta edile GeCa per opere edile funzionali all'installazione*”), con la quale era stata nuovamente approvata l'istallazione dell'ascensore secondo il progetto predisposto del geometra *Pt_5* [...] .

A sostegno della domanda i condomini eccepivano l'illegittimità di detto progetto in quanto redatto dal geometra in violazione dei dettami fissati dal D.M. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), dal D.M. 246/1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione) e dal D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia); in particolare, gli attori deducevano che, secondo il progetto approvato dall'assemblea dei condomini, la larghezza delle rampe di scale sarebbe stata ridotta ad appena 54 cm (in luogo dei 105 cm previsti dalla normativa antincendio) e la cabina ascensore realizzata



avrebbe avuto le dimensioni di 50 cm in larghezza e 103 cm in profondità (in luogo di 80 cm in larghezza e 120 cm in profondità previsti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche), così impedendo l'accessibilità allo stabile da parte di una sedia a rotelle o di una barella, oltre che ostacolando l'agevole evacuazione dei condomini ed il trasporto di oggetti di grandi dimensioni. Gli istanti sottolineavano, altresì, che il giudizio *de quo* era stato preceduto dall'impugnativa di altre due delibere assembleari innanzi all'intestato Tribunale, rispettivamente del 09.01.2015 e del 07.05.2015, ed aventi pressochè il medesimo contenuto di quella impugnata nella presente sede e, dunque, all'approvazione del progetto per la realizzazione dell'ascensore.

In particolare, il primo procedimento si concludeva con sentenza n. 353/2016 con cui veniva dichiarata la cessazione della materia del contendere, in ragione dell'intervenuta revoca della delibera impugnata e la soccombenza virtuale del convenuto *CP_1* *Controparte_1*; nel secondo giudizio veniva, invece, dichiarata, con sentenza n. 508/2018, l'inidoneità del punto 2 della delibera impugnata per carenza della documentazione tecnica necessaria per l'approvazione e la realizzazione del progetto sottoposto all'attenzione dell'assemblea dei condomini.

Tanto premesso, ritenendo l'opera da realizzare contraria a norme imperative e cogenti, gli attori concludevano chiedendo di dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera del 18.03.2019, relativamente ai punti 1,2 e 3; di condannare il *CP_1* al risarcimento dei danni causati dalla temeraria riapprovazione di un'opera già dichiarata *contra legem*; in via subordinata, in caso di rigetto dell'impugnazione della delibera e di realizzazione dell'impianto, condannare il *CP_1* al risarcimento dei danni in favore degli istanti.

Si costituiva ritualmente in giudizio, in data 25.09.2019, il convenuto *Controparte_1* eccependo l'improcedibilità della domanda, in quanto non preceduta dall'obbligatorio e propedeutico procedimento di mediazione. Nel merito, il *CP_1* adduceva l'infondatezza della domanda, non essendo applicabile allo stabile di [...] *Controparte_1* la normativa richiamata dagli attori di cui al D.M. 236/89 ed al D.M. 246/87, in quanto successiva all'edificazione del fabbricato risalente agli anni 60.



Il convenuto deduceva inoltre la legittimità del progetto approvato dall'assemblea nella parte in cui era stata prevista la realizzazione di una cabina - di larghezza utile di circa 50 cm e profonda circa 103 cm - idonea al trasporto di due passeggeri ed un'ampiezza residua delle scale, a seguito del restringimento necessario per la collocazione del vano ascensore, pari a circa 82 cm, in ottemperanza alla larghezza minima fissata in 80 cm dal chiarimento prot. N. P1424/4122 del 24 dicembre 2002 del Ministero

Controparte_4

e, dunque, in misura idonea a garantire la fruibilità delle scale. Tanto premesso, il [...]

Controparte_1

concludeva chiedendo: di dichiarare l'improcedibilità della domanda in quanto non preceduta dal rituale ed obbligatorio procedimento di mediazione; nel merito, di rigettare la formalizzata impugnativa a delibera assembleare in quanto destituita di ogni fondamento in fatto ed in diritto; di condannare la controparte alla refusione delle spese di lite.

Nella medesima sede gli attori proponevano, altresì, ai sensi dell'art. 1137 comma 2 c.c., istanza per la sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera asseritamente illegittima; si apriva così il sub-procedimento 2681-1/2019.

Con ordinanza del 13.03.2020 la richiesta di sospensiva veniva rigettata per carenza dei presupposti del *fumus boni iuris* (non essendo applicabili nel caso di specie, diversamente da quanto opinato dai ricorrenti, le prescrizioni tecniche di cui alla L. n. 13 del 1989 ed il relativo decreto attuativo) e del *periculum in mora* (avendo gli istanti prospettato un *periculum* di natura patrimoniale e risultando un'ampiezza residua delle scale, a seguito dell'installazione del vano ascensore, idonea a garantirne la fruizione da parte di tutti i condomini).

All'esito dell'udienza di prima comparizione del 25.09.2019 il giudice, attesa che per la materia oggetto di causa è previsto, a pena di improcedibilità, il previo esperimento del tentativo di mediazione, assegnava alle parti termine di giorni 15 per la presentazione della domanda di mediazione. Espletato con esito negativo il tentativo di mediazione obbligatoria come da verbale del 06.11.2019 in atti, il giudizio proseguiva con la concessione dei termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c.

Nel corso dell'istruttoria veniva disposta ed espletata CTU ad opera dell'Ing.

Persona_4 .



Precisate le conclusioni mediante note di trattazione scritta ritualmente depositate ex art. 127 *ter* c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 19.07.2023, con ordinanza del 21.07.2023 la causa veniva riservata in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Preliminarmente è opportuno precisare che, alla luce della recente pronuncia delle Sezioni Unite n. 9839/2021, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini devono ritenersi affette da nullità esclusivamente nei seguenti casi: 1) se vi è mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma) tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione; 2) se l'oggetto della deliberazione sia impossibile, in senso materiale o in senso giuridico; 3) se il *decisum* assembleare risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.

Al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni adottate in violazione di norme di legge – come nella fattispecie per cui è causa- o del regolamento condominiale sono da ritenersi annullabili.

Tanto premesso e passando al merito, l'impugnazione è infondata in fatto ed in diritto e, per l'effetto, deve essere rigettata per i motivi che di seguito si espongono.

Sulle dimensioni della cabina ascensore e sulla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli istanti hanno impugnato la delibera assembleare della seduta del 18.03.2019 - con cui l'assemblea dei condomini ha approvato la realizzazione di un ascensore secondo il progetto del geometra *Parte_5* - *in primis* deducendo la violazione del D.M. 236/1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

I lavori effettuati per l'installazione dell'ascensore nel *Controparte_1* [...] si sostanziano in un taglio parziale delle rampe delle scale interne al fabbricato e di uno scavo centrale (tra i "tagli" delle rampe), con creazione di una platea di fondazione per la incastellatura dell'ascensore di dimensioni esterne massime di 0,70 m in larghezza e 1,70 m in profondità.

Al fine di valutare la legittimità di tali opere, questo Giudice, si è avvalso delle cognizioni di un esperto conferendo al CTU, Ing. *Persona_4*, il



compito di accertare se l'impianto progettato (ed oggi anche realizzato) fosse o meno conforme alle norme di legge ed ai regolamenti operanti nel settore.

Tuttavia, in forza del principio *judex peritus peritorum*, resta comunque consentito al Giudice di merito discostarsi dalle risultanze della CTU fornendo adeguata motivazione (*"nel nostro ordinamento vige il principio "judex peritus peritorum" in virtù del quale è consentito al giudice di merito disattendere le argomentazioni tecniche svolte nella propria relazione dal consulente tecnico d'ufficio, e ciò sia quando le motivazioni stesse siano intimamente contraddittorie, sia quando il giudice sostituisca ad esse altre argomentazioni, tratte da proprie personali cognizioni tecniche. In ambedue i casi, l'unico onere incontrato dal giudice è quello di un'adeguata motivazione, esente da vizi logici ed errori di diritto"* (Cass. civ., 17757/2014); *"Il principio "judex peritus peritorum" comporta non solo che il giudice di merito, per la soluzione di questioni di natura tecnica o scientifica, non abbia alcun obbligo di nominare un consulente d'ufficio, potendo ricorrere alle conoscenze specialistiche che acquisite direttamente attraverso studi o ricerche personali, ma anche che egli, esaminando direttamente la documentazione su cui si basa la relazione del consulente tecnico, può disattendere le argomentazioni, in quanto sorrette da motivazioni contraddittorie, o sostituirle con proprie diverse, tratte da personali cognizioni tecniche"* (Cass. civ., 30773/2017)).

Tanto premesso, il perito ha rilevato la non conformità della cabina dell'ascensore rispetto alle prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e, in particolare al D.M 236/1989, poiché la cabina in questione, come da progetto, risulta avere profondità di 1,035 metri, larghezza di 0,5 metri e una porta con luce di 0,5 metri e, dunque, *"tutti valori più piccoli"* rispetto alla normativa presa a riferimento.

Infatti, il punto 8.1.12 del decreto impone che *"la cabina abbia dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza ed una porta con luce netta minima di 0,75 m posta sul lato corto."*

Tuttavia, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, le prescrizioni di cui alla legge n. 13/1989 e al decreto attuativo n. 236/1989, si applicano, conformemente al principio di irretroattività fissato dall'art. 11, primo comma, delle preleggi, ai soli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge o agli edifici preesistenti la cui integrale ristrutturazione sia successiva (Cass. Civile Ord. Sez. 2, num. 19087 del 2022). Ed infatti, l'art. 1,



primo comma, della legge n. 13/1989, così si esprime: "*I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2*"; allo stesso modo, l'art. 1 del D.M. 236/1989, stabilisce che: "*Le norme contenute nel presente decreto si applicano: 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata; 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione; 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto; 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti*". Dunque, le prescrizioni tecniche di cui alla legge n. 13/1989 ed il relativo decreto attuativo, erroneamente usati come parametro di legittimità della cabina dell'ascensore da parte del CTU, non si applicano allo stabile di Controparte_1 in quanto pacifico che lo stesso sia stato realizzato negli anni '60 e che l'installazione di un ascensore in edificio preesistente non possa essere equiparata alla ristrutturazione dell'intero edificio, incidendo solo su una parte limitata dello stesso.

L'installazione di un nuovo ascensore in un edificio preesistente che ne è privo può, invece, essere qualificata come intervento edilizio di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del dpr 380/2001, ex legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31): "*interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (ndr ascensori), sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ...*".

Tanto premesso in diritto, nella fattispecie oggetto di causa appare dunque priva di pregio la non conformità della cabina ascensore ai parametri del D.M. 236/1989 rilevata nell'elaborato peritale non essendo quest'ultima la normativa applicabile *ratione temporis* ad uno stabile edificato negli anni '60.

Ad abundantiam, quand'anche tali prescrizioni tecniche si applicassero agli edifici preesistenti, esse sono comunque derogabili, seppure entro i ristretti limiti consentiti. Infatti, in tema di accessibilità degli edifici e di eliminazione delle barriere architettoniche, le prescrizioni tecniche dettate dall'art. 8 del D.M. n. 236/1989, possono essere derogate mediante scrittura privata, poiché



l'art. 7 del medesimo D.M. consente, in sede di progetto, di adottare soluzioni alternative alle suddette specificazioni e soluzioni tecniche, purché rispondenti alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 2050 del 24/01/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 18147 del 26/07/2013).

Infine, passando a valutazioni di fatto ed al necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, un ascensore, seppur piccola e non in grado di ospitare tutti i tipi di sedie a rotelle, costituisce senza dubbio una innovazione che facilita l'accesso alle unità abitative da parte di tutti gli utenti (disabili e non) e, dunque, rappresenta vantaggio per il CP_I

Sotto tale profilo, allorché l'installazione di un ascensore su area comune sia funzionale allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche (o comunque di agevolare l'accesso alle proprie abitazioni, specie se poste ai piani alti, evitando di affrontare le scale), occorre 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 (o comunque delle persone che hanno difficoltà ad affrontare le rampe), 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, purché 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7938 del 28/03/2017; Sez. 6-2, Ordinanza n. 6129 del 09/03/2017; Sez. 2, Sentenza n. 18334 del 25/10/2012; Sez. 2, Sentenza n. 28920 del 27/12/2011).

Inoltre, l'installazione di un impianto ascensore, nonostante il dissenso di alcuni condomini, è funzionale al perseguimento di finalità non limitabili alla sola tutela delle persone versanti in condizioni di minorazione fisica, ma individuabili anche nell'esigenza di migliorare la fruibilità dei piani alti dell'edificio da parte dei rispettivi utenti, apportando una innovazione che, senza rendere talune parti comuni dello stabile del tutto o in misura rilevante inservibili all'uso o al godimento degli altri condòmini, facilita l'accesso delle persone a tali unità abitative, in particolare di quelle meno giovani (Cass. Civile Ord. Sez. 2, n. 19087 del 2022).

Dunque, l'installazione di un ascensore condominiale risulta sempre funzionale all'eliminazione- seppur parziale- delle barriere architettoniche e, in ogni



caso, agevola il raggiungimento dei piani alti da parte di persone (in particolare anziani, disabili e soggetti con difficoltà motorie) ed oggetti pesanti così facilitando le più semplici attività quotidiane. Infine, vale la pena sottolineare che nello stabile risiedono condomini portatori di handicap non utilizzatori di sedia a rotelle, i quali ben potranno beneficiare dell'utilizzato dell'ascensore insieme ai condomini più anziani.

Sulla riduzione della larghezza delle scale e sulla normativa antincendio.

Discorso parzialmente diverso deve essere fatto per le scale, di cui gli istanti hanno censurato la riduzione della larghezza fino a 54 cm.

Orbene, nel grafico di progetto raffigurante la situazione prevista, dopo l'installazione dell'ascensore, di un "piano tipo", è indicata una larghezza finale della rampa pari a 0,83 m.

Dalle misurazioni effettuate dal CTU e riportate in apposita tabella allegata, è emerso che il predetto valore non è stato sempre rispettato poiché *"variabile da punto iniziale e punto finale di ogni rampa, variabile da rampa a rampa per passare da un piano all'altro, variabile per ogni piano, in alcuni casi superiore ed in altri inferiore ai 0,83 metri"*; dunque il CTU ha concluso affermando che *"l'intervento è parzialmente difforme al progetto presentato"*.

Tuttavia, la larghezza della rampa di scala, secondo la tabella, varia da un massimo di 85 cm ad un minimo di 80 cm senza battiscopa. Dunque, le difformità dell'intervento realizzato rispetto al progetto approvato dall'assemblea condominiale appaiono minime poiché si sostanziano in soli pochi cm di differenza e, pertanto, non si ritiene che le stesse possano aver alterato e/o stravolto l'opera realizzata nel suo complesso.

In ordine alla larghezza delle rampe di scale, l'art. 8.1.10 del D.M. 236/1989 prevede una larghezza minima di 1,20 m per le rampe di scale che costituiscono parte comune e di 0,80 metri se le rampe di scale non costituiscono parte comune. Tuttavia, non essendo quest'ultima la normativa applicabile allo stabile *de quo* per i motivi già esposti, correttamente il CTU ha utilizzato, quale parametro per valutare la congruità della larghezza delle scale realizzate nel *Controparte_1* , il prot. N. P1424/4122 del 24 dicembre 2002 del Ministero dell'Interno – Dipartimento dei Vigili del Fuoco.



Tale documento, infatti, offre importanti e derimenti chiarimenti proprio in ordine alla larghezza delle scale di edifici esistenti. Sul punto, il Ministero *“ha sempre espresso il proprio parere contrario alla riduzione della larghezza delle scale, costituendo, tale intervento, diminuzione delle condizioni di sicurezza in atto”* ma *“a fronte di situazioni che richiedono la necessità dell’installazione di un impianto ascensore e quest’ultimo non sia altrimenti realizzabile se non esclusivamente all’interno del vano scala, lo scrivente Ufficio è del parere che tale installazione non debba comportare un’eccessiva diminuzione degli spazi di transito. Al riguardo, un utile riferimento per il dimensionamento al minimo delle scale, può senz’altro essere costituito dal D.Lgs. n° 626/94, così come modificato dal D.L.gs. n° 242/96, che stabilisce in m. 0,80 la larghezza minima di porte e portoni degli ambienti di lavoro”*.

Dunque, secondo la normativa di cui sopra, se necessario per installare un ascensore nel vano scala in edifici già esistenti, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a 0,80 m.

Orbene, nella fattispecie oggetto di causa, essendo stata prevista nel progetto approvato dall’assemblea dei condomini una riduzione delle scale a 0,83 m, considerato che tale valore, tenuto conto delle misurazioni eseguite dal CTU in ogni piano dello stabile, è stato sostanzialmente rispettato, è possibile affermare, condividendo quanto dedotto dal perito, che l’opera realizzata, ed in particolare, le scale, sono conformi alla normativa antincendio.

Inoltre, volendo comparare le due esigenze tra loro inconciliabili- realizzare l’ascensore e non ridurre la larghezza delle scale – questo Giudice (*“l’indagine volta a stabilire se, in concreto, un’innovazione determini una sensibile menomazione dell’utilità che il condomino ritraeva dalla parte comune, secondo l’originaria costituzione della comunione, ovvero se la stessa, recando utilità ai restanti condòmini, comporti soltanto per uno o alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all’art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.”* (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 3440 del 03/02/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 12805 del 14/05/2019) ritiene che il sacrificio minore corrisponda nella riduzione della larghezza delle scale poiché la stessa si traduce in mero disagio per gli utenti (incidente sul *quomodo* dell’uso della cosa comune) e non già della inservibilità delle scale (incidente sull’*an* di tale uso).



Infatti, in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c., sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (Cass. sentenza n. 23076 del 26.09.2018). Invero, l'installazione di un ascensore nella tromba delle scale è conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), in quanto rimuove un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quale quello dell'abitazione, comportando soltanto un disagio ed una scomodità derivante dalla relativa restrizione della scala e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, senza però alcun impedimento totale dell'uso comune ed un pericolo per la statica dell'edificio che solo sarebbero stati ostativi (Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 21567/2012).

Orbene, nel caso in esame, il fatto che la larghezza delle scale sia stata ridotta non ne preclude *in toto* l'utilizzo da parte dei condomini ma semplicemente può creare disagi e difficoltà in situazioni sporadiche ed eccezionali che esulano dall'uso quotidiano delle rampe di scale.

Sul punto, inoltre, il CTU ha verificato l'esistenza sul mercato di alcune barelle in grado di passare attraverso le scale dello stabile ed ha dunque proposto di dotare il **CP_1** di una barella con dimensioni ridotte per le situazioni di emergenza.

Sulla normativa antisismica.

Infine, in ordine alle prescrizioni antisismiche, il CTU ha rilevato che il Comune di Castellammare di Stabia, ove il Condominio è ubicato, fa parte della zona sismica numero 3 e dunque rientra nell'ambito di applicazione della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9, l'art. 4 comma 3 secondo cui: *“Nelle zone classificate a bassa sismicità, fatta eccezione per i casi di cui al comma 1, i lavori possono iniziare dopo che il competente Ufficio ha rilasciato l'attestazione di avvenuto deposito. Sono effettuati controlli sulla progettazione con metodi a campione, finalizzati a verificare la correttezza*



delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti detti controlli sono effettuati anche per i lavori minori sottoposti ad autorizzazione sismica". Sulla scorta delle verifiche effettuate dal perito, il progetto è conforme a questa legge in quanto è stata presentata la pratica deposito sismico e rilasciata attestazione da parte dell'ufficio competente **Parte_6**

In conclusione, le opere realizzate – ascensore e scale – risultano complessivamente conformi alla normativa antincendio ed antisismica ma difformi alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (tuttavia, non applicabile al caso *de quo*) e, attuando un bilanciamento dei tanti e contrapposti interessi coinvolti, appaiono maggiori i vantaggi che il **CP_I** ed i suoi utenti possono trarre dall'installazione dell'ascensore.

Dunque, in ragione tutti i motivi sopra esposti e delle conclusioni rassegnate, l'impugnazione della delibera condominiale del 18.03.2019 deve essere rigettata.

Sul risarcimento del danno.

Nell'elaborato peritale il CTU ha riconosciuto e quantificato il danno subito dagli immobili e corrispondente al loro deprezzamento a seguito della realizzazione dell'ascensore e della riduzione dell'ampiezza delle scale.

Tuttavia, gli attori non hanno adeguatamente provato, ed ancor prima dedotto, gli effettivi danni subiti dai loro immobili, in termini di funzionalità ed accessibilità in seguito alla realizzazione delle opere oggetto di causa, limitandosi a generiche ed astratte contestazioni.

Si rammenta, infatti, che la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze.

Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (Cass. n. 15521 del 7 giugno 2019).



Pertanto, le parti non possono sottrarsi all'onere probatorio di cui sono gravate, ai sensi dell'art. 2697 c.c., e pensare di poter rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente. Il ricorso al consulente deve essere disposto non per supplire alle carenze istruttorie delle parti ma solo al fine di valutare tecnicamente i dati già acquisiti agli atti di causa come risultato dei mezzi di prova ammessi sulle richieste delle parti (Cass. n. 31886 del 06 dicembre 2019).

Inoltre, contemperando i concreti interessi coinvolti e condividendo l'autorevole giurisprudenza sopra riportata, ritiene questo Giudice, come già motivato, che eventuali svantaggi derivanti dalla realizzazione del progetto approvato dall'assemblea possano ritenersi compensati dai benefici connessi all'utilizzo dell'ascensore i quali, certamente sono maggiori per i condomini dei piani superiori ma non inesistenti per quelli dei piani inferiori.

Infine, vale la pena sottolineare che, al contrario, secondo la comune esperienza ed i più recenti studi, l'ascensore rappresenta un valore aggiunto per gli immobili determinandone un aumento del prezzo.

Sulle spese.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza degli attori e si liquidano in favore del convenuto **CP_1** come da dispositivo, sulla base dei parametri medi previsti per le cause di valore indeterminabile di media complessità di cui al D.M. 147/2022.

Infine, le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, vengono poste definitivamente a carico degli attori.

P.Q.M

Il Tribunale di Torre Annunziata, in persona del giudice monocratico dott.ssa Giovanna Di Meo, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 2681/2019 del R.G.A.C., avente ad oggetto impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137 c.c., pendente tra **Parte_1**, **Parte_2**, **Parte_3** e **Parte_4** ed il **Controparte_1** [...] -in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t.- ogni contraria istanza disattesa o assorbita, così provvede:

1. Rigetta la domanda;



2. Condanna *Parte_1* , *Parte_2* *Parte_3* e *Parte_4* , in solido tra loro, al pagamento in favore del *Controparte_1* - in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t.- delle spese di lite del presente giudizio che liquida in complessivi euro **10.860,00**, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con attribuzione all'Avv. Gaetano Vivo dichiaratosi antistatario;
3. Pone definitivamente a carico dei soccombenti attori *Parte_1* , *Parte_2* *Parte_3* e *Parte_4* , in solido tra loro, le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, con diritto del convenuto di ripetere quanto eventualmente corrisposto a titolo di acconto.

Torre Annunziata, 23-6-2025.

Il giudice unico

Dott.ssa Giovanna Di Meo