

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 12 maggio – 5 agosto
2015, n. 16486 Presidente Bucciante – Relatore Abete**

Svolgimento del processo

S.G. , quale esercente la potestà genitoriale sulla figlia minore, S.E. , nonché P.G. , rispettivamente usufruttuario e proprietario di unità immobiliari ricomprese nel condominio sito in (omissis) , proponevano impugnazione innanzi al tribunale di Chiavari avverso la delibera assunta in data 23.10.1999 dall'assemblea condominiale. Esponevano che con il voto favorevole di tanti condomini rappresentanti 608,33 millesimi e con il loro dissenso l'assemblea aveva deciso "la costruzione di un ascensore nel vano scale, mediante taglio e riduzione della larghezza della scala condominiale" (*così sentenza d'appello, pag. 2*). Esponevano ulteriormente che "la costruzione dell'ascensore era un'innovazione delle parti comuni che avrebbe potuto essere decisa con la maggioranza qualificata di 666,6 millesimi, prevista dall'art. 1136 5 comma c.c., ed inoltre che la riduzione della scala la rendeva inservibile o comunque ledeva il decoro architettonico" (*così sentenza d'appello, pag. 2*). Chiedevano pertanto che il tribunale invalidasse la delibera impugnata. Costituitosi, il condominio instava per il rigetto dell'esperita impugnazione. Deduceva che "la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche permetteva di deliberare l'installazione" (*così sentenza d'appello, pag. 2*). Disposta ed espletata c.t.u., con sentenza n. 485/2002 il tribunale adito rigettava l'impugnazione e condannava in solido gli attori a rimborsare a controparte le spese di lite e a farsi carico delle spese di c.t.u.. Interponevano appello gli originari attori. Resisteva il condominio. Disposto ed espletato supplemento di c.t.u., con sentenza n. 366 del 16/24.3.2010 la corte d'appello di Genova rigettava il gravame e condannava in solido gli appellanti a rimborsare a controparte le spese del grado e a farsi carico delle spese di c.t.u.. Esplicitava la corte distrettuale che "l'installazione dell'ascensore, rientrando tra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 I comma della l. 118/1971 ed all'art. 1 primo comma del d.p.r. 384/1978, costituisce innovazione (...) ai sensi dell'art. 2 legge 13/89" (*così sentenza d'appello, pag. 4*). Esplicitava altresì che "la delibera impugnata (...) risulta presa con la maggioranza (...) prescritta dall'art. 2 della l. 13/89 di cui ai commi II e III dell'art. 1136 c.c." (*così sentenza d'appello, pag. 4*); che "non può quindi configurarsi una violazione dell'art. 1120 c.c., poiché il detto art. 2 della l. 13/89 configura espressa deroga a tale norma, prevedendo le dette maggioranze anziché quella prevista dal quinto comma dell'art. 1136 c.c." (*così sentenza d'appello, pag. 4*). Esplicitava ulteriormente che "dall'espletata c.t.u. è risultato che la larghezza della scala che rimane a disposizione per il transito è pari a 0,72 m., e consente il passaggio di una persona, non rendendo inutilizzabili le scale" (*così sentenza d'appello, pag. 4*); che "neppure è risultato alcun pregiudizio per alterazione del decoro architettonico" (*così sentenza d'appello, pag. 5*); che "l'art. 1120 II comma c.c. non prevede che debba derivare alcun vantaggio compensativo per taluno dei condomini, cui non giovi immediatamente e direttamente l'innovazione" (*così sentenza d'appello, pag. 5*); che "la prescrizione di larghezza minima della rampa di scale di m. 1,20 è applicabile nel caso di immobili di nuova costruzione, oppure di ristrutturazione

di immobili, e cioè in casi diversi dalla fattispecie in esame" (*così sentenza d'appello, pag. 5*); che all'esito del supplemento di c.t.u. all'uopo disposto si era verificata l'insussistenza di qualsivoglia ostacolo all'eventuale passaggio di mezzi di soccorso. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso P.G. , S.G. ed S.E. ; ne hanno chiesto sulla scorta di un unico motivo la cassazione con ogni conseguente provvedimento in tema di spese di lite. Il condominio di via (omissis) ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile ovvero rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del grado di legittimità. I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.. Il condominio di via (omissis) , del pari ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

Con l'unico motivo i ricorrenti deducono "violazione dell'art. 1120 II comma c.c. ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione (art. 360 n 5 c.p.c.) circa un punto decisivo della controversia" (*così ricorso, pag. 4*). Adducono che "nel caso di specie la larghezza minima della scala sarebbe di 72 cm. (...), com'è pacifico" (*così ricorso, pag. 5*); che "è altrettanto pacifico (...) che una scala larga cm. 72 permetterebbe il passaggio di una sola persona, senza colli di dimensione anche minima" (*così ricorso, pag. 5*); che se è ragionevole supporre che "l'uso normale di una scala condominiale implica che sia possibile la discesa e la salita contemporanea di due persone, l'art. 1120 II comma c.c. non potrà che ritenersi violato" (*così ricorso, pag. 6*). Adducono, al contempo, che "la scala del condominio deve sempre e comunque permettere il contemporaneo deflusso delle persone e l'accesso dei soccorritori" (*così ricorso, pag. 8*); che "una scala di tal fatta è inservibile all'uso o al godimento perché non permette il normale accesso di condomini o visitatori che vogliano contemporaneamente entrare o uscire dalle abitazioni, ma anche per la sua pericolosità, visto il disagio che ne deriverebbe in caso di evacuazione forzata" (*così ricorso, pag. 8*). Il ricorso non merita seguito. Si rappresenta che con l'esperita impugnazione i ricorrenti sollecitano, sostanzialmente, questa Corte di legittimità a rivisitare il giudizio "di fatto" espresso nel caso di specie dalla corte di merito. Specificamente il giudizio formulato in relazione al limite - ex art. 1120, 2 co., c.c. - per cui l'innovazione non ha da rendere la parte comune dell'edificio inservibile all'uso ed al godimento anche di un sol condomino, limite che - tra gli altri - circoscrive la possibilità di deroga che l'art. 2 della legge n. 13/1989 prefigura in rapporto alle maggioranze per le innovazioni imposte dal combinato disposto degli artt. 1120, 1 co., e 1136, 5 co., c.c., nel senso cioè che l'innovazione ex art. 2 cit. può essere deliberata con le maggioranze meno gravose di cui ai co. 2 e 3 dell'art. 1136 c.c.. Propriamente il motivo involge gli aspetti del giudizio - interni al discrezionale ambito di valutazione degli elementi di prova e di apprezzamento dei fatti - afferenti al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi del percorso formativo di siffatto convincimento rilevanti nel segno dell'art. 360, 1 co., n. 5), c.p.c.. In tal guisa si risolve in una improponibile richiesta diretta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed alle finalità del giudizio di cassazione (cfr. Cass. 26.3.2010, n. 7394; altresì Cass. sez. lav. 7.6.2005, n. 11789), improponibile nei medesimi termini in cui questa Corte ebbe a reputare la richiesta sottesa alla propria pronuncia n. 12847/2007 che parte

ricorrente cita a supporto della sua prospettazione ("la Corte di appello ha espresso un giudizio di merito incensurabile", si legge testualmente nel corpo della motivazione della statuizione n. 12847/2008 di questa Corte). In ogni caso si rappresenta che l'iter motivazionale che sorregge il dictum della corte distrettuale risulta in toto ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente esaustivo e congruo sul piano logico - formale. In particolare si evidenzia che questa Corte di legittimità spiega quanto segue. Da un canto, che, in tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, 2 co., c.c., il concetto di inservibilità della stessa 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 (cfr. Cass. 12.7.2011, n. 15308). Dall'altro, che in sede di verifica, ex art. 1120, 2 co., c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il temperamento, 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 (cfr. Cass. 15.10.2012, n. 18334). In questo quadro deve rimarcare che la corte genovese ha fatto luogo a talune debite e concludenti puntualizzazioni. Per un verso, ha dato atto che all'esito del supplemento di c.t.u. appositamente disposto si è acclarato che "una sedia a rotelle, con accompagnatore, potrebbe essere introdotta nell'ascensore; che una sedia a rotelle potrebbe anche essere trasportata lungo le scale; che una lettiga - barella potrebbe essere trasportata, senza danno per l'infermo, lungo le scale" (così sentenza d'appello, pagg. 5-6). Per altro verso, ha dato atto che "dalle informazioni assunte dal c.t.u. è risultato che nello stabile vivano: condomini con disturbi alla deambulazione; una signora avanti con gli anni che non può utilizzare il proprio appartamento all'ultimo piano, non potendo fare le scale; un condomino infartuato con protesi tutoria; una signora di anni 90 impossibilitata ad uscire per l'impossibilità di usare le scale" (così sentenza d'appello, pag. 4). Il rigetto del ricorso giustifica la solidale condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al condominio controricorrente la somma di Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge.