

Tribunale di Roma

sentenza n. 22022 del 15 novembre 2018

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

"C. D Con atto di citazione, ritualmente notificato, i coniugi M. S. e L. R. evocavano in giudizio il CONDOMINIO A ed esponevano: di essere proprietari di un appartamento all'ultimo piano dello stabile di via di B. n. 184, privo di impianto ascensore; che, stanti le non buone condizioni di salute, l'assenza dell'ascensore era per loro particolarmente afflittiva; in specie per la sig.ra R., la quale è affetta da patologie che rendono oltremodo gravoso l'utilizzo delle scale; Ciò esposto, i coniugi S. chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare il diritto degli attori ad installare a proprie spese un impianto ascensore da posizionarsi nello stabile condominiale»di via B. 184 - Roma, opera diretta al superamento delle barriere architettoniche, così come da progetto e/o-studio di fattibilità redatto dall'Ing. A. P. ed allegato agli atti di causa. In ogni caso, condannare il convenuto alla refusione a favore dell'attore delle spese, dei diritti e degli onorari relativi al presente giudizio".

Si costituiva il CONDOMINIO , contestando in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. Sostanzialmente, esponeva il Condominio che gli attori non avessero. lasciato tempo adeguato per l'esame del progetto di fattibilità dell'ing. P. e che l'iniziativa assunta dai coniugi, di far accedere all'interno dell'edificio personale della ditta D. P. s.r.l. da loro incaricati, aveva "indispettito": condomini, i quali per tale ragione avevano invitato i tecnici ad allontanarsi. Nel merito, sostenevano che in base alla L. 13/89 il condomino, in assenza di un'autorizzazione assembleare, potesse procedere autonomamente ed a proprie spese solo all'installazione di servoscala o altre strutture mobili facilmente amovibili, ma non l'ascensore. Inoltre, gli attori non sarebbero neppure persone disabili.

Nel corso dell' istruttoria venivano assegnati i termini di cui all' art. 183 c.p.c. ed era disposta una c.t.u.. All'udienza di precisazione delle conclusioni del 18.8.18 venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è pienamente fondata e merita accoglimento.

In punto di diritto, va rilevato 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 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 condomino, 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 della disposizione - che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero ne rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino - ha portata generale.

Nel caso di specie, stanti le contestazioni del Condominio, si è proceduto con c.t.u. alla verifica della possibilità di installare nell' edificio un impianto elevatore con modalità tali da rispettare i limiti normativi sopra evidenziati.

Il c.t.u., pur evidenziando alcune lacune di approfondimento (carenza relazione e calcoli strutturali) nello studio preliminare dell'ing. P., all'esito di tutti gli accertamenti strumentali ritenuti opportuni (prospezioni sull'estradosso dei solai dei piani e del torrino di copertura, scansioni pacometriche per rilievo strutturale della geometria delle barre d'armatura; prelievo delle barre d'armatura per valutazione delle caratteristiche meccaniche; indagini endoscopiche; prove di resistenza del calcestruzzo; indagini termografiche) ha concluso per la possibilità di installare un ascensore oleodinamico di misura ridotta nel vano scale dell'edificio, confermando quindi la fattibilità di un tale impianto già affermata nello studio dello stesso co. ing. P.

Il c.t.u., con valutazione del tutto condivisibile, in quanto motivata, priva di vizi logici e frutto di un attento esame dello stato dei luoghi e delle risultanze delle indagini eseguite, è addivenuto alla conclusione che "gli interventi necessari per l'installazione dell'ascensore, garantiscono la conservazione del decoro architettonico dell'edificio interessato in quanto l'estetica complessiva dello stabile non risulta compromessa dall'installazione dell'ascensore. Il sottoscritto C.T.U. ritiene infatti che, l'ascensore collocato all'interno del vano scala del condominio, non cagiona un mutamento estetico tale da diminuire il valore dell'intero edificio e delle singole unità immobiliari, mentre si può considerare che l'innovazione, farebbe aumentare il valore delle case a seconda del piano in cui si trovano, rispetto il medesimo

fabbricato senza ascensore. L'innovazione proposta garantisce inoltre il godimento delle parti comuni, in particolare pianerottoli e scale, ad ogni singolo condomino. L'ubicazione dell'ascensore, assicura infatti il mantenimento dello spazio esistente del pianerottolo di accesso a tutti gli appartamenti e la riduzione della larghezza delle scale non conduce a creare una situazione di pericolo, né altera la fruibilità delle stesse scale".

L'installazione di un ascensore di dimensioni 860x1200 mm, o 900x1200, infatti, garantisce una larghezza netta della Scala pari ad consentire l'agevole fruizione delle scale anche in caso di movimentazione di barelle, casse mortuarie e mobilio ingombrante quali divani ecc., lungo tutta l'estensione delle scale.

La limitata riduzione della larghezza delle scale mediante il taglio con sega ad acqua o altra metodologia idonea, ad avviso del c.t.u., comporterebbe, inoltre, "un miglioramento strutturale della Scala e non un suo aggravio". Le contestazioni all'elaborato peritale risultano puntualmente confutate alle pagine da 15 a 18 della Relazione, cui qui per brevità si fa integrale rinvio.

Infine, l'asserzione difensiva del Condominio per cui la richiesta di installazione di ascensore verrebbe avanzata da persone che non sono disabili, è destituita di fondamento. Giova premettere che per disabilità si intende la presenza di una menomazione fisica o psichica che indica lo svantaggio personale che la persona affetta da tale menomazione vive, non solo nel contesto lavorativo. L'handicap è la conseguenza della disabilità: con il termine handicap si vuole indicare, infatti, lo svantaggio sociale vissuto dalla persona a causa della menomazione di cui è affetta. Orbene, dal certificato della Commissione Medica per l'accertamento delle invalidità civili, prodotto da parte attrice in allegato alla citazione, risulta che la sig.ra R. L., ultrasessantacinquenne, è portatrice di handicap e rientra nella situazione di gravità prevista dall' art. 3 co, 1 L. 104/1992. La disabilità da cui è affetta la sig.ra R. (obesità con complicanze artrosiche, artrosi del..ginocchio, spondilodiscoartrosi cervicale e lombare) si riflette senz'altro nella sfera del movimento.

Non occorre una consulenza medica per comprendere che da una persona in tali condizioni non ci si può aspettare che salga a piedi fino all'ultimo piano dell' edificio senza rischi per la sua salute ed integrità fisica.

E' ancora opportuno segnalare che 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 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'effettivo decoro, degli edifici interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999)".

Nel caso di specie, il fatto che la realizzazione dell'impianto sia indispensabile è fuori discussione, poiché la sua assenza comporta una barriera architettonica che incide in modo così rilevante sulle facoltà di godimento della proprietà degli attori, e prima ancora in una tale limitazione delle loro possibilità di movimento e di vita; da risultare ripugnante all'attuale coscienza sociale.

Non appare dunque possibile neppure comparare, con l'esigenza di installare l'ascensore, un ipotetico disagio nella fruizione delle parti comuni (peraltro neppure specificato) che i condomini subirebbero per effetto dell'installazione.

Va dunque "affermato il diritto degli attori di costruire a loro spese l'impianto ascensore, ubicato nel vano scala ed in conformità alle indicazioni tecniche fornite dalla c.t.u. alla 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.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo. Si deve infatti rilevare che l'assemblea condominiale tenutasi il 11.2.12, pur formalmente dichiarando una astratta "non contrarietà" ai lavori, richiedeva ulteriore documentazione agli attori, ma poi i condomini si opponevano . ai rilievi che personale della ditta incaricata dagli S. eseguisse i "saggi finalizzati all'installazione dell'ascensore" (v. verbale redatto il

18.12.12), così rendendo anche impossibile agli attori di approfondire maggiormente gli aspetti tecnici correlati all'installazione stessa e di offrire ulteriore documentazione a sostegno. La volontà sostanzialmente contraria alla realizzazione di quanto necessario per soddisfare le legittime esigenze dei sig.ri S. si manifestava anche attraverso la mancata partecipazione del Condominio all'incontro di mediazione che ha preceduto l'instaurazione del giudizio. Tardive, e non supportate tecnicamente, sì da non poter essere prese in considerazione, sono state le proposte "alternative" alla installazione dell'ascensore nel vano scala, formulate dall'assemblea condominiale a istruttoria ormai avviata.

Le spese di c.t.u., già liquidate con precedente decreto, vanno per le medesime ragioni poste definitivamente e per intero a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, accerta e dichiara che gli attori M. S. e L. R. hanno diritto ad installare a proprie spese un impianto ascensore da posizionarsi all'interno del vano scala dello stabile condominiale di via B. n. 184 in Roma, nel rispetto delle indicazioni tecniche contenute nella consulenza redatta, in questo giudizio, dall'ing. F. C., cui si fa per tali aspetti integrale rinvio.

Condanna il CONDOMINIO VIA DI alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite, che liquida in euro 545,00 per esborsi ed euro 8.000,00 per compensi professionali, oltre I.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Pone definitivamente a carico del Condominio convenuto le spese di c.t.u., già liquidate con precedente decreto,

Roma, 15/11/2018