

N. R.G. 28632/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Silvio Cinque
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **28632/2012** promossa da:

GIANFRANCO CONTINI (C.F. CNTGFR63R02H501P), con il patrocinio dell'avv. FELICIANI WALTER e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA CASAL DE' PAZZI 148 00156 ROMA presso il difensore avv. FELICIANI WALTER

ATTORE

contro

CONDOMINIO VIA SANT'ANDREA DELLE FRATTE 36/38 (C.F.), con il patrocinio dell'avv. ANZIDEI ENRICO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA COLA DI RIENZO, 212 00193 ROMA presso il difensore avv. ANZIDEI ENRICO

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Sig. Gianfranco Contini, nella sua qualità di proprietario dell'immobile sito in Roma, Via Sant'Andrea delle Fratte n. 36/38, piano terzo. conveniva in giudizio il condominio stesso per sentir accertare e dichiarare la nullità/annullabilità della delibera assembleare del 28 marzo 2012 per i seguenti motivi: 1) mancato raggiungimento del *quorum* previsto dalla legge, 2) violazione dell'articolo 1120 c.c., essendo la delibera impugnata lesiva del diritto di proprietà del Sig. Contini, in quanto, se posta in esecuzione, l'installazione dell'ascensore avrebbe potuto essere potenzialmente lesiva della stabilità, nonché della sicurezza del fabbricato, soprattutto in caso di incendio.

Si costituiva in giudizio il Condominio, contestando le avverse deduzioni e chiedendo il rigetto della domanda.



Veniva disposta CTU al fine di verificare la realizzabilità del progetto.

Sostiene il condominio convenuto, in ordine alla prima delle due doglianze (quella relativa al difetto della maggioranza), che sin dal giugno 2009, il Condominio di via S. Andrea delle Fratte aveva manifestato il proprio assenso all'installazione di un ascensore all'interno dello stabile, privo, appunto, di un sistema di salita e discesa automatizzato. Le motivazioni alla base di tale necessità erano state rinvenute nella necessità di dotare il fabbricato di un elemento di aiuto per gli anziani (e malati) ivi presenti e per valorizzare ancor di più l'immobile stesso. La crescita di valore stimata dopo tale lavoro poteva e può quantificarsi tra il 15 ed 25%. Sicché lo stesso attore è risultato tra quelli ad essere d'accordo alla detta installazione (Cfr. verbale 4.06.2009, all. 1 fascic. parte convenuta).

Successivamente, all'assemblea del 7 luglio 2009, a distanza di un solo mese, il sig. Contini manifestava il proprio dissenso, ma la delibera veniva adottata con 390,560 millesimi (all. 2).

In ogni caso, ritiene il giudicante che la delibera adottata all'assemblea del 28.3.2012 non possa ritenersi meramente esecutiva delle precedenti, essendosi proceduto a votazione proprio sull'installazione dell'impianto, come testualmente è dato rilevare dal verbale in atti. Ne consegue che la delibera è illegittima per difetto della maggioranza per valore, non essendo stato raggiunto il *quorum* di 333,33 millesimi, e va pertanto annullata.

Corretto, tuttavia, quanto prospettato dalla difesa del condominio in ordine alla possibilità, per uno o più condomini, di installare a proprie spese un impianto incidendo su beni comuni ai sensi dell'art. 1102 c.c. Detta intenzione si rileva, tra l'altro, dal verbale dell'assemblea oggetto di impugnativa, laddove viene specificato che "In seguito, qualora i condomini non partecipanti all'installazione volessero entrare in comunione nella proprietà dell'impianto comune, potranno versare la loro quota di pertinenza...".

La Cassazione ha avuto modo di precisare, al riguardo, che la norma di cui all'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.

Invero, la *ratio* della disposizione in esame è 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 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, e 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.

È di tutta evidenza 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, che se ne assuma l'onere, se non alterano la destinazione e non impediscono il pari uso della cosa comune agli altri partecipanti al condominio (Cass., sez. II, 27.12.2004, n. 24006).

La CTU è stata quindi disposta proprio per verificare la realizzabilità tecnica dell'impianto dell'ascensore, previa verifica del rispetto dei parametri normativi.

Ebbene, all'esito dell'indagine peritale, sebbene nel progetto di parte convenuta sottoposto all'esame del CTU residuino alcuni aspetti tecnici non compiutamente definiti, nessuna preclusiva controindicazione è emersa alla realizzabilità, dal punto di vista tecnico-giuridico, dell'impianto di ascensore.

In primo luogo, per ciò che concerne l'impianto, nel caso di innovazioni a vecchi edifici i lavori per l'installazione di un ascensore non sono soggetti alle prescrizioni del DM 236/89, né per quanto riguarda le dimensioni minime delle scale, né per quanto riguarda le dimensioni minime dell'ascensore (pag. 9 e 10 relazione peritale).

Il fabbricato non ricade, inoltre, tra quelli per i quali è necessario ottenere dai VV.FF. il certificato di prevenzione incendi (pag. 10).

Quanto agli standard edilizi, questi prevedono, per il passaggio di una persona sulle scale, un modulo di larghezza minima di 60 cm. Il regolamento del Comune di Roma non impone nessuna misura minima riguardo la riduzione di larghezza delle rampe e la dimensione dell'ascensore (pag. 11). La nota del Ministero dell'Interno, C.N.V.FF. del 9.11.2005, ha recepito la posizione dei Vigili del Fuoco, secondo cui è necessaria una larghezza residua delle scale di almeno 80 cm. La larghezza residua delle scale nel progetto di parte convenuta, pari proprio a 80 cm., è pertanto conforme alla suddetta regolamentazione. Ancora, nessuna particolare lesione del decoro architettonico del fabbricato si verificherebbe, mentre si pongono, obiettivamente, inconvenienti alla concreta fruibilità delle parti comuni (le rampe), come l'aumento di difficoltà di transito per le scale di due individui affiancati o il trasporto di un soggetto su una lettiga.

Al di là di detti inconvenienti, il progetto è comunque conforme alla normativa vigente in materia.

La soccombenza del condominio convenuto sulla domanda di parte attrice di annullamento della delibera impugnata comporta la condanna al pagamento delle spese di lite del primo. Mentre le spese di



CTU vanno poste definitivamente a carico di entrambe le parti, in solido, trattandosi di indagine richiesta da parte attrice ma delle cui risultanze si giova anche la controparte.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

A) annulla la delibera impugnata;

B) condanna il condominio convenuto pagamento delle spese processuali, che liquida in € 470,00 per esborsi ed € 3.450,00 per compensi di avvocato, oltre accessori nella misura di legge. Pone definitivamente a carico delle parti, in solido, le spese di CTU, così come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Roma, il 27 maggio 2016

Il Giudice
dott. Silvio Cinque

