



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore, Seconda Civile, in composizione monocratica, in persona del G.M., dott. Stefania Fontanarosa, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 7436/2016 R.G.A.C. assegnata in decisione all'udienza a trattazione scritta del 6.11.2024 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281-*quinquies*, comma 1, c.p.c.,

TRA

Parte_1 (c.f.: *C.F._1*), elettivamente domiciliato in C.SO [redacted] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [redacted] [redacted] (c.f.: *C.F._2*), dal quale è rappresentata e difesa;

ATTRICE

Parte_2 (c.f.: *C.F._3*), elettivamente domiciliato in C.SO [redacted] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [redacted] [redacted] (c.f.: *C.F._2*), dal quale è rappresentato e difeso;

ATTORE

Parte_3 (c.f.: *C.F._4*), elettivamente domiciliato in C.SO [redacted] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [redacted] [redacted] (c.f.: *C.F._2*), dal quale è rappresentato e difeso;

ATTORE

Parte_4 (c.f.: *C.F._5*), elettivamente domiciliato in C.SO [redacted] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [redacted] [redacted] (c.f.: *C.F._2*), dal quale è rappresentata e difesa;

ATTRICE



Parte_5 (c.f.: *C.F._6*), elettivamente domiciliato in C.SO [REDACTED] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] (c.f.: *C.F._2*), dal quale è rappresentata e difesa;

ATTRICE

E

Controparte_1 (c.f.: *P.IVA_1*), elettivamente domiciliato in PIAZZA [REDACTED] 84013 CAVA DE' TIRRENI, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] (c.f.: *C.F._7*), dal quale è rappresentato e difeso;

CONVENUTO

Oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom..

Conclusioni: Come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente in diritto si osserva quanto segue.

Secondo i giudici di legittimità, l'esistenza dell'ascensore può senz'altro definirsi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento, cioè è assimilabile, quanto ai principi volti a garantirne la installazione, agli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari. Vero è che tale qualificazione è dal legislatore imposta per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici, mentre per gli edifici privati esistenti valgono le disposizioni di cui alla L. n. 13 del 1989, art. 2; tuttavia, la absolutezza della previsione di cui all'art. 1 non può non costituire un criterio di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti che dovessero verificarsi con riferimento alla necessità di adattamento degli edifici esistenti alla prescrizioni dell'art. 2. Di tal che, nel valutare il contrasto delle opere, cui fa riferimento la l 13/1989, art. 2, con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere, occorre tenere conto altresì del **principio di solidarietà condominiale**, secondo il quale 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 di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (cfr. Cass. 18334/2012).

Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della l. 13/1989, art. 2, è sufficiente, peraltro, che lo stesso produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (cfr. Cass. 18147/2013) (cfr. Cass. 30838/2019).

In ordine ai limiti e alle regole che devono essere rispettati in caso di costruzione di un ascensore, la Cassazione ha rilevato che proprio per tali sue peculiarità, l'installazione dell'ascensore nel fabbricato condominiale costituisce innovazione che può essere attuata anche unilateralmente dai condomini che si accollano la relativa spesa, o deliberata dall'assemblea a maggioranza non qualificata, in deroga a quanto è prescritto per tutte le altre innovazioni, purché, tuttavia, siano rispettati taluni limiti fondamentali, imprescindibili anche se l'installazione è l'unica via per l'eliminazione delle c.d. barriere architettoniche.

In particolare, l'ascensore non deve pregiudicare il diritto al pari uso delle parti condominiali da parte di tutti i condòmini, per cui è illegittima l'installazione che privi anche un solo condomino della possibilità di usufruirne (cfr. Cass. 28920/2011).

In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 3 marzo 1971, n. 118 e all'art. 1, primo comma, del d.p.r. 27 aprile 1978, n. 384, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 2 gennaio 1989, n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., dovendo, però, essere rispettati (in forza del terzo comma del citato art. 2) i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c..

Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. A maggior ragione, pertanto, l'installazione, anche se volta all'eliminazione delle barriere architettoniche, e di fatto unico strumento per consentire l'accesso all'intero edificio da parte di persone disabili, non può essere effettuata, né a maggioranza, né tanto meno per iniziativa dei singoli condomini che, per tale via, accollandosi la spesa, intendono fare un "maggiore utilizzo" delle parti comuni, quando questo uso più "intenso" comporti, oltre che sacrificio dei diritti degli altri condòmini sulle parti comuni, addirittura pregiudizio tangibile alle proprietà individuali (cfr. Cass. 12930/2012). L'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, infatti, dopo



aver previsto la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., così derogando all'art. 1120, comma 1, c.c., che richiama l'art. 1136, comma 5, c.c. e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate - dispone tuttavia, al comma 3, che resta fermo il disposto dell'art. 1120, comma secondo, il quale vieta 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.

L'interesse all'installazione, nonostante il dissenso di alcuni condòmini, dell'impianto di ascensore 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 condomini, faciliti l'accesso delle persone a tali unità abitative, in particolare di quelle meno giovani.

Ciò premesso, il Tribunale ritiene che, nel caso di specie i motivi 2, 3, 4, 5, dell'impugnativa della delibera del 2.11.2016 siano infondati e vadano rigettati per quanto di ragione.

Invero, in tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 c.c., comma 2, (dopo la novella art. 1120 c.c., u.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; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7028 del 12/03/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 21342 del 29/08/2018; Sez. 2, Sentenza n. 12930 del 24/07/2012; Sez. 2, Sentenza n. 15308 del 12/07/2011).

Nel caso di specie, dall'esame della documentazione allegata in atti, il Tribunale ritiene che la riduzione della larghezza delle scale da 1,10 mt ad 0,80 mt, non sia tale da rendere del tutto inservibili le scale suddette: non risulta affatto provato che l'innovazione in oggetto sia tale da rendere le scale non usufruibili ed accessibili dai condomini attori.

Va tenuto in debito conto, inoltre, del notevole vantaggio che la costruzione dell'ascensore, nel caso di specie, recherebbe alle persone anziane ed ai disabili abitanti nel Condominio in oggetto.



Non risulta fornito di prova l'asserito pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato; onere della prova che gravava ex art. 2967 cc sugli attori.

Quanto al motivo di impugnazione n. 6), esso è inammissibile, atteso che "in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea; trova, dunque, applicazione in materia l'art. 1441 c.c., secondo il quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge. Ne consegue che il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini" (Cass. 8520/2017).

Nel caso di specie, gli attori non possono dolersi della mancata convocazione dei condomini *Parte_6*, *CP_2* e *CP_3*, in quanto privi di legittimazione a far valere eventuali vizi di annullabilità della delibera in oggetto.

Va, invece, accolto il motivo di impugnazione n. 1) e quindi va annullato il punto 1) lett. c) della delibera del 2.11.2016 nella parte in cui viene approvato di ripartite le spese per la realizzazione dell'ascensore a carico anche dei condomini dissenzienti.

Invero, l'art. 1121 c.c. stabilisce che qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario....i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Nel caso di specie, risulta agli atti che gli attori abbiano comunicato all'amministratore il proprio dissenso rispetto alla costruzione dell'ascensore e vanno, dunque, esonerati dal partecipare alle spese in oggetto.

Le spese di lite seguono la soccombenza prevalente del *CP_1* e si liquidano come da dispositivo in base ai parametri di cui al D.M. 2014/55, tenuto conto del valore della causa e dell'attività esercitata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nocera Inferiore, definitivamente pronunciando così provvede:

- 1) accoglie parzialmente l'opposizione e per l'effetto annulla il punto n. 1 dell'ordine del giorno della delibera del 2.11.2016 lett. c) nella parte in cui approva di ripartire la spesa tra tutti condomini, onerando anche i dissenzienti;
- 2) condanna il *Controparte_1* al pagamento delle spese di lite in favore dell'avv. [redacted] difensore degli attori dichiaratosi antistatario, che si liquidano in euro 279,00 per spese vive ed euro 2.540,00 per compenso, oltre iva, cpa e rimb. forf. del 15%.

Così deciso in Nocera Inferiore, 03/02/2025



IL GIUDICE
dott.ssa Stefania Fontanarosa

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209, e succ. mod..