



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VERONA
Sezione Terza Civile

Il Giudice, dott.ssa Stefania Abbate
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3792/2022 R.G. promossa

da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*)

rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Scodellari in virtù di mandato alle liti in allegato al ricorso ex art. 702 bis c.p.c., con elezione di domicilio presso il suo studio

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*)

in persona dell'amministratore p.t. *Controparte_2*

rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Voi in virtù di mandato alle liti in allegato alla comparsa di costituzione e risposta, con elezione di domicilio presso il suo studio

RESISTENTE

avente ad oggetto: *CP_1* , impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI

Per la ricorrente:

Annularsi la delibera del *Controparte_1* 31 marzo 2022 allegata sub 1 al ricorso introduttivo ex art. 702 bis cpc, per i motivi illustrati nella narrativa del ricorso medesimo.



Comunque accertare il diritto della ricorrente *Parte_1* di far costruire, a proprie cura e spese e assumendo a proprio carico ogni conseguente onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, un ascensore esterno su porzione di cortile condominiale ed in appoggio alla parete ovest del *Controparte_1* per accedere alla propria abitazione sita all'ultimo piano del *CP_1*, similmente al rendering dell'Arch. *Persona_1* allegato sub 2 [collegamento ipertestuale all. 2] al ricorso introduttivo ex art. 702 bis cpc, meglio illustrato nella tavola di quattro pagine del medesimo architetto [all. 9], conformemente al preventivo della ditta *Parte_2* all. 10].

Con integrale vittoria di competenze e spese di causa, anche con riferimento alla fase di mediazione (Trib. Trieste 11 marzo 2021, Trib. Roma 19 dicembre 2019).

Conclusioni del *CP_1* resistente:

- 1) Respingersi la domanda di annullamento dell'assemblea impugnata per tutti i motivi esposti nella narrativa della comparsa di costituzione con precisa condanna alle spese sul punto;
- 2) respingersi la domanda di accertamento del diritto all'installazione dell'ascensore nel cortile esterno del *CP_1* essendo possibile ex art. 2 comma 2 L.13/89 l'installazione di un "servo scala" nel vano scala condominiale.
3. Con vittoria di spese ed onorari.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente giudizio ha ad oggetto: a) l'impugnativa proposta da *Parte_1* avverso la delibera del 31.03.2022 con cui l'assemblea del *Controparte_3* aveva negato l'autorizzazione all'installazione di un ascensore esterno su porzione di cortile comune e in appoggio alla parete ovest del fabbricato, con possibilità per gli altri condomini di partecipare anche in futuro alla comunione dell'impianto e alle relative spese di esecuzione/manutenzione, impianto asseritamente necessario, in considerazione dell'età



avanzata sua e del coniuge, quest'ultimo portatore anche di protesi all'anca, per accedere alla loro abitazione al terzo ed ultimo piano, di elevazione esterna e, dunque, al fine di consentire il superamento delle barriere architettoniche esistenti; b) la domanda con cui la stessa ricorrente ha chiesto *"Comunque accertarsi il diritto della ricorrente* **Parte_1**

[...] di far costruire, a proprie cura e spese e assumendo a proprio carico ogni conseguente onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, un ascensore esterno su porzione di cortile **CP_4** *ed in appoggio alla parete ovest del* **Controparte_1** *per accedere alla propria abitazione sita all'ultimo piano del condominio, analogamente alla proposta di realizzazione dell'Arch.* **Persona_1** *con relativo rendering allegato al ricorso sub 2".*

A sostegno delle pretese la ricorrente deduceva la nullità della delibera in questione, con cui l'assemblea aveva espresso il proprio dissenso alla sua proposta (cfr. verbale doc. 1 ricorrente, ove le ragioni del dissenso dei condomini sono così espresse: *"Alcuni condòmini sono contrari alla costruzione del manufatto per i danni che arrecherebbero all'estetica della facciata"*), lamentando la violazione dell'art. 1 della l. 9 gennaio 1989 n. 13 e dell'art. 1102 c.c., e vantava in ogni caso il proprio diritto ad installare l'ascensore ai sensi dell'art. 1102 c.c., riportando di aver presentato all'assemblea e allegato al verbale gravato d'impugnativa la proposta di realizzazione dell'ascensore dell'Arch. **Persona_1** con relativo rendering, specificando in assemblea che l'ascensore sarebbe stato silenzioso e realizzato in acciaio liscio per evitare l'arrampicata di malintenzionati, che poteva essere costruito in deroga alla disciplina sulle distanze essendo volto al superamento delle barriere architettoniche e che avrebbe prodotto il minor impatto possibile essendo la zona soggetta a vincoli paesaggistici e quindi ai dettami della Sovrintendenza.

Si è costituito il **CP_1** resistente, negando la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1137, secondo comma, c.c. ed ogni altro vizio della delibera, assunta nel rispetto della



maggioranza (5 voti contrari per 590,99 mm) prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 13/1989 (*"Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche (..) sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile"*), nonché evidenziando che l'installazione dell'ascensore era stata richiesta sulla sola base di uno studio di massima di un architetto ed in assenza del previo parere della Soprintendenza di Verona, contestando in ogni caso il diritto della ricorrente, all'epoca di anni 74, di costruire, a proprie spese, il suindicato manufatto, in luogo di un servoscala, come previsto dall'art. 2 co. 2 della legge 13/1989, posto che l'ascensore avrebbe arrecato pregiudizio alla vista dalle vicine finestre, all'estetica ed alla sicurezza del fabbricato, esposto ad iniziative di malintenzionati.

L'impugnativa è inammissibile per carenza d'interesse della ricorrente a proporla, laddove risulta viceversa fondata la domanda di accertamento del diritto della stessa parte all'installazione del manufatto su area comune, a sue cure e spese, per i motivi che di seguito si vanno ad indicare.

Va premesso che ai sensi dell'art. 2, lett. a), d.m. 14 giugno 1989 n. 236 costituiscono barriere architettoniche *"gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea"*, ovvero *"gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti"*, come devono intendersi le scale di un edificio condominiale allorché sussista una situazione soggettiva quale quella sofferta dalla ricorrente e dal coniuge della stessa, la cui ridotta mobilità, a causa dell'età avanzata e, quanto al sig. Per_2 a causa anche della documentata protesizzazione (doc. 4 ricorrente), non è stata contestata neppure dal CP_1 resistente.



La fattispecie, pertanto, rientra nell'area di applicazione della legislazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche e, in particolare, nell'ambito di applicazione del citato art. 2 l. n. 13/1989, che, prima del decreto semplificazioni di cui al d.l. 16 luglio 2020, n. 76, si limitava a prevedere: " 1. *Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. 2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages. 3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile".*

La parte resistente ha invocato il disposto del secondo comma dell'articolo appena riportato al fine di sostenere che, in presenza del voto contrario assembleare, la ricorrente non avrebbe altro diritto se non quello di installare un servoscala.

Tale prospettazione, tuttavia, non considera la sopravvenienza del d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla l. 11 settembre 2020, n. 120, il quale oltre ad aggiungere all'art. 2, comma 1, l. n. 13/1989 il periodo "*Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che*



possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile", ha previsto, al comma 3, che "Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile".

Proprio il citato terzo comma, non solo sancisce il principio che ogni condomino è legittimato ad installare le opere in questione, a proprie spese, senza necessità di munirsi di una previa deliberazione assembleare, ma, riferendosi al concetto di "ogni opera di cui all'art. 2 l. n. 13/1989", e dunque anche alle innovazioni previste dal primo comma del cit. art. 2 (tra cui gli ascensori previsti dall'art. 15 del d.P.R. n. 384/1978, in seguito abrogato), chiarisce che tra gli interventi consentiti alla parte svantaggiata, oltre a quelli di cui al secondo comma, è ricompresa anche all'installazione di un ascensore, ove questa possa avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.

D'altra parte, in tal senso si era già espressa la Suprema Corte, rimarcando l'applicazione nella materia dell'art. 1102 c.c. (che sancisce il diritto di ciascun partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto) ed affermando che "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” (v. Cass., Sez. 2, Ord. 14/06/2022, n. 19087, che richiama pronunce più risalenti, Cass., Sez. 2, Sent. n. 7938 del 28/03/2017; Sez. 6-2, Ord. n. 6129 del 09/03/2017; Sez. 2, Sent. n. 18334 del 25/10/2012; Sez. 2, Sent. n. 28920 del 27/12/2011, nonché, più di recente,).

Alla luce dei rilievi che precedono non è innanzitutto ravvisabile l'interesse della ricorrente all'impugnativa della delibera dell'assemblea condominiale del 31.03.2022, in quanto il diritto alla realizzazione dell'ascensore, nel rispetto dei limiti sopra indicati, discende direttamente dalla legge e la delibera non osta comunque all'intervento proposto. La delibera, peraltro, non è affetta da alcun vizio, risultando adottata con la maggioranza prevista dalla legge e non essendo inficiata da alcuna ipotesi di nullità, non avendo oggetto impossibile o contenuto illecito.

Quanto, poi, alla domanda di accertamento, è stata svolta una CTU, affidata ad un esperto ingegnere, le cui conclusioni, tratte all'esito dei necessari approfondimenti, dopo adeguato riscontro delle osservazioni dei CTP ed esenti da vizio logico, vanno integralmente recepite.

In particolare il CTU, dopo aver descritto le caratteristiche dell'impianto da posizionare sul prospetto lato ovest dell'edificio condominiale, quali evincibili dalla “*proposta*” dell'arch.

Persona_1 - ove si legge “*Si prevede di realizzare una struttura metallica, dotata di un pianerottolo di sbarco al terzo piano, dove il corrispondente foro-finestra sarà ampliato a formare una porta. L'ascensore sarà posizionato tra la finestra di sinistra e quella centrale del lato ovest dell'edificio, in modo da consentire la completa apertura degli scuri di entrambe le finestre. Specificando che l'aspetto finale dell'ascensore sarà determinato dalle indicazioni o prescrizioni della Soprintendenza, secondo la presente proposta il volume avrà lati vetrati da 1,20m per un'altezza pari a quella sotto gronda dell'edificio esistente, e sarà verniciato con una tinta compatibile con quella dello stesso edificio, presumibilmente avorio chiaro*” - e dal



preventivo della ditta *Controparte_5* (doc. 2 e 10 attori), recante le misure del congegno, riscontrata la conformità delle dimensioni della cabina e delle porte alla normativa vigente, ha osservato che l'intervento necessita di una previa idonea progettazione esecutiva e dell'ausilio di specifiche consulenze in ambito geologico-geotecnico e strutturale, nonché della validazione del progetto ad opera della *Controparte_6* per le province di Verona, Rovigo e Vicenza e di un procedimento amministrativo costituito da e, a tali imprescindibili condizioni, ha concluso che esso risulta fattibile ed attuabile senza pregiudicare la stabilità del fabbricato; che la sua struttura verticale non pregiudica i rapporti aero-illuminanti dei locali, pur determinando una diminuzione della visione delle finestre vicine, in misura tuttavia condizionata anche dal grado di trasparenza scelto per le superfici vetrate verticali (vetrate che dovranno pertanto essere quanto più possibile trasparenti), per contemperare le opposte esigenze dei condomini); che l'ingombro del congegno non pregiudicherà l'utilizzo delle parti comuni ad opera degli altri condomini, in quanto occuperà una mera porzione dell'area esterna al fabbricato, che non ha un utilizzo dedicato o comunque riservato, così come la zona che sarà dedicata alla realizzazione di un percorso pedonale; che la struttura in metallo e vetri non apporterà fonti di insicurezza derivanti da possibili intromissioni da parte di malintenzionati e non pregiudicherà il decoro architettonico del fabbricato e, in particolare, l'estetica della facciata.

A fronte di tali esiti dalla CTU il Condominio, oltre a lamentare la menomazione dell'attuale visibilità delle finestre, ha ribadito che l'intervento prospettato dalla ricorrente arrecherebbe un vulnus al decoro architettonico della facciata dell'edificio, connotato da particolare pregio artistico, poiché per la fermata dell'ascensore al terzo piano sarebbe necessario costruire un poggiolo e modificare l'attuale finestra in porta; ha aggiunto che la necessità di prevedere una "platea di fondazione interrata in cemento armato" e la costruzione di un percorso pedonale,



indicata dal CTU, renderebbe evidente che la struttura verrebbe a sottrarre ai condomini parte del bene comune.

Entrambi i rilievi vanno tuttavia respinti: a) quanto al primo, va ribadito che il CTU ha accertato che la trasformazione della finestra posta sulla facciata non comporta un'alterazione della complessiva armonia dell'edificio (sul principio in base al quale la detta trasformazione non implica di per sé una compromissione del decoro architettonico del fabbricato v. Cass., Sez. 2, Sent. 03/01/2014, n. 53), a ciò potendosi aggiungere che il divieto delle innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato, previsto dal quarto comma dell'art. 1120 c.c., sembra esser stato rimosso dal c.d. decreto semplificazioni di cui al d.l. 16 luglio 2020, n. 76, il quale, come già evidenziato, ha interpolato l'art. 2, comma 1, l. n. 13/1989, lasciando *"fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile"*; b) quanto al pregiudizio all'uso delle parti comuni da parte dei singoli condòmini, neppure il CP_1 specifica quali specifiche limitazioni deriverebbero dall'opera, nonostante che le fotografie allegate alla CTU confermino l'ampiezza della zona inerbita posta sul lato ovest, sufficiente per la fruizione dell'area ed il passaggio dei condomini pur dopo la sua realizzazione (v. foto 10-12 allegate alla CTU); c) infine, dalla CTU emerge che la costruzione dell'opera seppur comporterà una riduzione del *visus* per le finestre delle proprietà confinanti, non comporterà alcuna menomazione della fruizione di aria o di luce per gli altri condomini, laddove la riduzione predetta potrà essere contenuta attraverso la scelta di vetrate connotate da idoneo grado di trasparenza, sicché l'utilizzo del muro comune appare conforme ai parametri di cui all'art. 1102 c.c., realizzando il giusto temperamento con l'opposta esigenza della ricorrente di abbattere le barriere architettoniche che le precludono il pieno godimento dell'immobile, in attuazione di quel principio di solidarietà cui, secondo la giurisprudenza innanzi richiamata, devono essere informati i rapporti condominiali.



In conclusione, una volta accertato che l'uso del bene comune determinato dalla installazione dell'ascensore esterno, ove attuato secondo le condizioni enumerate nella CTU depositata dall'Ing. *Pt_3*, non comporterà la violazione dei parametri stabiliti dal legislatore, deve escludersi che sia configurabile una innovazione vietata e riconoscersi il diritto dell'attrice alla sua realizzazione.

Le spese di lite, in considerazione della declaratoria d'inammissibilità dell'impugnativa della delibera assembleare, reciproca la soccombenza, vengono integralmente compensate tra le parti.

Le spese della CTU, disposta anche nell'interesse della ricorrente che non aveva ancora presentato all'assemblea un progetto esecutivo, vengono definitivamente poste a carico di entrambe le parti, ripartite al 50 %.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa, così provvede:

1. dichiara inammissibile l'impugnativa della delibera dell'assemblea del *CP_1* [...] del 31 marzo 2022;
2. accerta il diritto della ricorrente all'installazione dell'ascensore oggetto di causa, da attuarsi a sua cura ed a sue spese secondo le condizioni indicate nella CTU depositata dall'Ing. *Per_3* in data 04.04.2025 e riportate in parte motiva;
3. compensa integralmente le spese di lite tra le parti;
4. pone definitivamente le spese di CTU, come già liquidate in corso di causa, a carico di ciascuna parte in quota pari al 50 %.

Verona, 2 luglio 2025

IL GIUDICE

dott.ssa Stefania Abbate