

Tribunale di Napoli sez. VI, 08/06/2022, n. 5735

(â?')

CONCLUSIONI

Come da note depositate per lâ?udienza ritualmente celebrata nella modalitÃ della c.d. trattazione scritta del 1 ottobre 2021.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Si richiamano gli atti ed i verbali di causa per ciÃ² che concerne lo svolgimento del processo e le deduzioni difensive, in ossequio al nuovo testo dellâ?art. 118 disp. att. c.p.c. cosÃ¬ come modificato con l. 69/2009.

Le attrici, comproprietarie di unitÃ immobiliari ubicate nel condominio indicato in epigrafe, con accesso dalla strada e dal cortile interno deducevano quando segue: che in data 28 luglio 2017 veniva riunita in seconda convocazione lâ?assemblea straordinaria del condominio, con allâ?ordine del giorno lâ?eventuale installazione di ascensore nel fabbricato; che le istanti non ricevevano copia del detto deliberato di cui venivano a conoscenza solo con la trasmissione del verbale del 6 giugno 2018 con il quale il consesso assembleare deliberava di installare un ascensore allâ?interno del cortile condominiale, con affidamento dellâ?appalto a specifica ditta; che ritenendo le dette delibere lesive del proprio diritto di proprietÃ in quanto comportanti limitazione allâ?accesso al proprio immobile dal lato del cortile, rendendo difficile le operazioni di carico e scarico delle merci, essendo adibito il proprio immobile a negozio commerciale con retrostante deposito merci.

Chiedevano, pertanto, lâ?annullamento delle due delibere previamente richiamate evidenziando che della delibera del 28 luglio 2017 erano venute a conoscenza solo mediante la comunicazione del deliberato del 6 giugno 2018 avvenuta con missiva del 19 giugno 2018. Si costituiva il (*omissis*) che contestava estensivamente la domanda delle attrici.

Senza lâ?espletamento di attivitÃ istruttoria la causa veniva riservata in decisione con i tempi e le modalitÃ previamente indicati.

La domanda Ã infondata.

Preliminarmente, va riconosciuta la tempestivitÃ dellâ?impugnazione della delibera del luglio 2017 in quanto il (*omissis*), su cui incombeva il relativo onere, non ha dato prova dellâ?avvenuta comunicazione del deliberato alle

odierne attrice.

CiÃ² posto, lâ€™assunto secondo il quale lâ€™installazione dellâ€™ascensore sarebbe lesiva del diritto di proprietÃ delle attrici Ã¨ infondato.

Invero, va evidenziato che secondo i grafici in atti lo spazio di manovra allâ€™interno del cortile si ridurrebbe da 3 metri a 2,5 metri, con indubbia minima limitazione dellâ€™uso della cosa comune per i fini di attivitÃ di carico e scarico merci.

NÃ© ha rilevanza che lâ€™installazione dellâ€™ascensore potrebbe precludere la mutazione della destinazione dâ€™uso dei detti locali (da deposito a box auto), in quanto non puÃ² avere rilevanza un ipotetico e molto probabilmente non consentito mutamento vista la zona in cui Ã¨ sito il (*omissis*) de quo.

Inoltre, il principio di solidarietÃ condominiale impone di facilitare lâ€™eliminazione delle barriere architettoniche.

Ne consegue che il (*omissis*) puÃ² installare lâ€™ascensore esterno al fabbricato anche se riduce la veduta di alcuni e non rispetta le distanze dalle proprietÃ contigue.

Nellâ€™ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina lâ€™inapplicabilitÃ della disciplina generale sulle distanze. Pertanto, ove il giudice verifica il rispetto dei limiti di cui allâ€™art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima lâ€™opera realizzata (cfr Cassazione civile sez. II â€ 05/12/2018, n. 31462).

Ã¨ legittima lâ€™installazione dellâ€™ascensore per superare le barriere architettoniche intrapresa dal singolo condomino: lâ€™installazione di un ascensore e la conseguente modifica delle parti comuni non possono essere impediti per una disposizione del regolamento condominiale che subordini lâ€™esecuzione dellâ€™opera stessa allâ€™autorizzazione del condominio.

Lâ€™ascensore, infatti, rappresenta unâ€™opera volta a superare le barriere architettoniche e il singolo condomino puÃ² assumersi interamente il costo della relativa costruzione poichÃ© siano rispettati i limiti previsti dallâ€™art. 1102 c.c. cfr Cassazione civile sez. II â€ 04/09/2017, n. 20713.

Lâ€™installazione dellâ€™ascensore non richiede il preventivo parere favorevole dellâ€™assemblea: lâ€™installazione dellâ€™ascensore, trattandosi di bene del quale si puÃ² usufruire separatamente, puÃ² essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni soltanto, con i limiti di cui allâ€™art. 1102 c.c., salvo il diritto degli altri partecipanti in qualunque momento di avvantaggiarsi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dellâ€™opera.

Si Ã visto che nella fattispecie lâinstallazione dellâascensore non pregiudica lâuso della cosa comune da parte delle attrici.

In definitiva, la domanda va reietta.

Le spese seguono la soccombenza dellâattrice e si liquidano dâufficio in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e dellâattivitÃ svolta, in applicazione dei parametri vigenti, con distrazione in favore del procuratore costituito, dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente decidendo, cosÃ provvede:

â rigetta la domanda di parte attrice;

â condanna le attrici, in solido, al rimborso in favore di parte convenuta delle spese di giudizio che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre rimborso spese generali a 15%, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dellâavv. (omissis).

Napoli, 5 giugno 2022

Campi meta

Massima : *Il principio di solidarietÃ condominiale e l'imperativo di eliminare le barriere architettoniche legittimano l'installazione di un ascensore in un fabbricato, prevalendo sulla lamentata minima limitazione all'uso della cosa comune per attivitÃ commerciali o sulle norme generali sulle distanze, purchÃ non pregiudichi sostanzialmente il diritto di proprietÃ altrui.*

Supporto Alla Lettura :

Ascensore condominio

Lâ**ascensore condominiale** Ã una parte comune dellâedificio: la sua proprietÃ quindi appartiene a tutti i condomini che ne possono fare liberamente uso ma che, nello stesso tempo, devono contribuire alle relative spese, anche qualora preferiscano fare le scale a piedi. Prima di installare un nuovo ascensore, vanno verificati i requisiti strutturali dellâedificio. Ad esempio, la cabina dellâimpianto deve essere larga almeno 80 centimetri e lunga 120, mentre la rampa di scale non puÃ misurare meno di 80-90 centimetri. Se lâascensore Ã esterno, lâimpianto deve distare almeno 3 metri dalle âapertureâ degli altri condomini.