

Ascensore nell'atrio? Mai. Innovazioni gravose e limiti all'utilizzo della cosa comune
Cassazione civile , sez. II, sentenza 08.10.2010 n° 20902 ([Marta Buffoni](#))

 **Commenta (1)** |  **Stampa** |  **Segnala** | Condividi     

La vita, si sa, è fatta a scale, c'è chi le scende, c'è chi le sale... e poi c'è chi, abitando al pian terreno, questo problema non ce l'ha neppure.

Figuriamoci, dunque, se può sopportare l'idea che, proprio davanti all'uscio di casa, sia piazzata una bella cabina ascensore allegramente utilizzata dagli altri condomini per fare su e giù e che, tra l'altro, toglie luce e aria al pianerottolo.



E allora che fa?

Impugna la delibera con cui il condominio, a maggioranza qualificata, ha approvato la collocazione del nuovo e scintillante vano ascensore, assente nell'originaria struttura dell'immobile.

La impugna deducendo la violazione dell'art. 1120 comma 2 (che prevede il divieto di innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino) perché, a suo dire, l'installazione dell'ascensore nell'andito al pian terreno avrebbe comportato una riduzione sia della superficie, sia della luminosità del pianerottolo comune e, diversamente da quanto ritenuto dal giudici dell'appello, questo limite mai avrebbe potuto essere compensato con l'offerta di un servizio più vantaggioso, costituito, appunto, dalla possibilità di usare l'ascensore stesso.

La Cassazione, richiamando altri precedenti in merito, insegna che:

- l'installazione di ascensore in un edificio originariamente privo di tale impianto costituisce servizio suscettibile di utilizzazione separata e, pertanto, realizzabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1121 (cioè con spese carico dei soli soggetti interessati);

- ai fini dell'installazione, l'occupazione di parte delle scale e dell'atrio comune, pur limitando l'originaria possibilità di utilizzo di dette parti, non viola il divieto di cui all'art. 1120 comma 2 se il minore utilizzo della cosa comune non reca pregiudizio. Infatti,

“ il concetto di inservibilità espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva (dalla cosa comune) secondo l'originaria costituzione della comunione;

- l'innovazione adottata deve tenere indenne i condomini da pregiudizi nell'utilizzo della cosa comune, mentre non è normativamente prevista nessuna garanzia di vantaggi compensativi per il condomino dissenziente.

Ne consegue, dunque, che *devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità”.*

Nell'interesse della maggioranza, dunque, i dissenzienti sono obbligati a sopportare delle limitazioni

nell'utilizzo delle parti comuni che non superino la tollerabilità, quasi per analogia con quanto previsto in materia di immissioni.

Alla luce di questa pronuncia vien da chiedersi se la Suprema Corte abbia effettivamente risolto un problema interpretativo oppure l'abbia soltanto "spostato" da un termine all'altro della stessa norma.

Infatti, nel tentativo di chiarire quali siano le innovazioni comprese nel divieto di cui all'art. 1120 c.c., da un lato viene spiegato il concetto di "inservibilità", dall'altro si introduce quello di "pregiudizio non superiore alla tollerabilità", si introduce, cioè un concetto che, basato su una clausola generale (quale è quella della "tollerabilità"), è, per sua natura, sfuggente, elastico e che, pertanto, più che una massima di principio, opera come un criterio suscettibile di valutazioni da cucire sul caso singolo.

(Altalex, 2 novembre 2010. Nota di [Marta Buffoni](#))

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 8 ottobre 2010, n. 20902

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato l'8-7-1989 C.O., premesso di essere proprietaria dell'appartamento interno **** posto al piano terreno dell'edificio condominiale sito in ****, conveniva in giudizio il suddetto Condominio dinanzi al Tribunale di Chiavari esponendo:

- l'assemblea condominiale del **** aveva deliberato, con il voto contrario dell'istante e della proprietaria di un altro appartamento posto al piano terreno, di concedere ai condomini R., G. e V. il permesso di porre in essere a loro spese un ascensore nel vano scala condominiale ed aveva assunto altre delibere connesse all'oggetto della precedente;

- la delibera suddetta era da ritenere nulla o annullabile poichè, risultando lesiva dei diritti di ciascun condomino sulle parti comuni, necessitava del consenso di tutti i condomini;

- infatti essa comportava la sottrazione all'uso di una ragguardevole porzione dei pianerottoli di accesso all'appartamento dell'attrice con conseguente gravissimo deprezzamento per l'unità immobiliare nonchè riduzione di luminosità della parte di vano scale che dall'atrio del caseggiato portava al piano sottostante;

- l'assemblea aveva inoltre deliberato di rivedere la tabella millesimale di proprietà, così disponendo la gratuita cessione ai tre condomini proprietari dell'impianto ascensore di una "porzione di una entità condominiale o quanto meno la costituzione di una servitù";

- l'installazione dell'ascensore violava altresì l'art. 18 del regolamento condominiale che prevedeva il divieto di ingombrare in qualsiasi modo il vano scale;

- risultava poi pregiudicata l'agibilità delle scale e dei pianerottoli (art. 1109 c.c., nn. 1 e 2);

- infine appariva incongruente ed illogica la delibera che stabiliva le condizioni cui era subordinato

l'accoglimento di successive richieste di altri condomini di partecipazione alla proprietà ed all'uso dell'impianto.

L'attrice concludeva quindi chiedendo la declaratoria di nullità o l'annullamento delle predette delibere.

Il Condominio convenuto resisteva in giudizio assumendo che si trattava di delibere che avevano approvato una innovazione diretta al miglioramento della cosa comune validamente adottate con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. Con sentenza n. 281/2001 il Tribunale adito dichiarava la nullità e l'inefficacia delle impugnate delibere rilevando che la C. aveva agito ex art. 832 c.c. e segg. a tutela dell'appartamento di sua proprietà esclusiva, che le delibere predette avevano violato il suo diritto di proprietà - posto che il suo appartamento era stato danneggiato dall'installazione dell'ascensore - nonchè l'art. 18 del regolamento condominiale.

Proposto gravame da parte del Condominio di via **** cui resisteva C.G. quale erede della C. la Corte di Appello di Genova con sentenza del 10-12-2004 ha respinto la domanda proposta da quest'ultima nel primo grado di giudizio.

Il giudice di appello, premesso che l'installazione di un ascensore costituisce una innovazione che deve essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 5 (nella specie raggiunta), ha ritenuto legittimo consentire l'immissione dell'impianto nella tromba delle scale e nel corrispondente andito del pianterreno, poichè la parziale sottrazione di tali parti comuni all'originario uso era compensata dall'offerta di un servizio ben più vantaggioso, cosicchè l'innovazione in questione poteva ritenersi vietata solo se i danni causati fossero stati di gran lunga prevalenti rispetto ai vantaggi anche per un solo condomino; orbene nella fattispecie non sussistevano gli estremi della innovazione vietata, poichè anche i proprietari degli appartamenti siti al piano strada avrebbero potuto usufruire, qualora lo avessero voluto, dell'impianto contribuendo alle spese di installazione ed a quelle di manutenzione e di esercizio.

Per la cassazione di tale sentenza il C.G. ha proposto un ricorso affidato ad un unico articolato motivo illustrato successivamente da una memoria cui il Condominio di Viale **** ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

Con l'unico motivo formulato il C.G. censura la sentenza impugnata per aver ritenuto che la costituzione del servizio di ascensore e la possibilità di raggiungere con l'ascensore stesso, dal portone principale dell'edificio condominiale, l'ingresso dell'interno **** costituiva un notevole vantaggio tale da bilanciare il deprezzamento dell'alloggio di parte attrice dovuto alla diminuzione di superficie, luminosità ed areazione del pianerottolo - andito del piano sottostrada; in tal modo il giudice di appello non ha considerato che, mentre il deprezzamento dell'immobile di proprietà dell'esponente era stato oggetto di una precisa verifica e valutazione da parte di un consulente, la sussistenza di un eventuale incremento di valore dello stesso immobile conseguente all'installazione dell'ascensore approvata dalla delibera impugnata era stata affermata sulla base di argomentazioni prive di riscontro nelle risultanze processuali.

Il ricorrente poi rileva che la Corte territoriale non ha tenuto conto che il proprietario dell'appartamento distinto dall'interno **** non aveva alcun interesse all'uso del suddetto ascensore, data la collocazione di piano dell'alloggio in questione, e visto che nella normale fruizione dello stesso egli si serviva esclusivamente del comodo accesso che dal ballatoio antistante l'ingresso dell'appartamento conduce senza cambiamenti di piano al portone di via ****, e che solo eccezionalmente poteva essere indotto a servirsi, salendo le scale che portano all'atrio condominiale, dell'ingresso che si apre su viale ****, praticato da tutti i condomini che invece non si servivano, salvo casi eccezionali, dell'uscita su via ****.

Il ricorrente sostiene altresì la nullità ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2 delle delibere che, ancorchè adottate con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136 c.c., abbiano approvato innovazioni della cosa comune allorchè le stesse risultino lesive dei diritti di un condomino su una porzione di proprietà esclusiva;

d'altra parte il divieto previsto dall'art. 1120 c.c., comma 2 deve ritenersi violato quando non sia stato provato che dall'innovazione non derivi alcun pregiudizio al godimento della cosa comune; e nella specie era invece risultato, come già evidenziato, che l'installazione dell'infrastruttura in oggetto aveva comportato

una riduzione della superficie del pianerottolo nonchè della sua luminosità.

Il C.G. inoltre rileva che, contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, la porzione di vano scale destinata alla collocazione dell'ascensore doveva ritenersi sottratta alla proprietà di quei condomini che si erano opposti alla delibera del 9-6-1989: infatti, poichè contestualmente alla installazione dell'ascensore era stata deliberata la spesa necessaria al rifacimento delle tabelle millesimali dell'edificio, tale innovazione ed il riconoscimento della proprietà esclusiva dell'impianto in favore di una parte soltanto dei condomini avevano comportato una modifica delle rispettive quote di proprietà dei quali i condomini dello stabile erano titolari.

Infine il ricorrente deduce l'incongruità e l'illogicità della delibera impugnata nella parte relativa alla disciplina delle modalità di ammissione degli altri condomini ad una compartecipazione all'uso ed alla proprietà dell'ascensore.

Preliminarmente deve disattendersi l'eccezione del resistente di inammissibilità del ricorso per mancata sussistenza dei necessari requisiti di specificità e completezza; in realtà nella articolazione del motivo di ricorso in esame è agevole individuare le ragioni che illustrano in modo intelligibile le dedotte violazioni di norme o principi di diritto, ovvero le carenze della motivazione della sentenza impugnata.

Tanto premesso, il motivo è peraltro infondato.

Come già accennato nella parte narrativa, la Corte territoriale ha ritenuto nella specie legittima l'installazione dell'impianto di ascensore nella tromba delle scale e nel corrispondente andito al pianterreno (oggetto della delibera impugnata adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 5), considerato che la parziale sottrazione di tali parti comuni all'uso originario era compensata da un servizio ben più vantaggioso, posto che anche i proprietari di appartamenti al piano strada avrebbero potuto usufruire in futuro - se lo avessero voluto - dell'impianto concorrendo alle relative spese di installazione e di manutenzione;

sotto tale profilo il giudice di appello ha evidenziato che la possibilità di raggiungere con l'ascensore il piano sottostrada dall'ingresso principale del caseggiato (invece che dall'ingresso secondario sul cortile per non scendere e salire per le scale) costituiva, al di là della scelta particolare degli attuali proprietari, un notevole vantaggio, specialmente per persone anziane, vantaggio da tenere in debito conto allorchè si faceva riferimento al deprezzamento dell'alloggio di proprietà dell'attuale ricorrente in conseguenza soltanto della diminuita superficie, luminosità ed aerazione del pianerottolo - andito del piano sottostrada.

Orbene all'esito di tale apprezzamento di fatto sorretto da congrua e logica motivazione, come tale insindacabile in tale sede, deve ritenersi che la sentenza di questa Corte si è correttamente richiamata all'orientamento espresso da questa Corte con la pronuncia 11-2-2000 n. 1529 secondo cui l'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia sprovvisto può essere attuata, riflettendo servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera; nello stesso senso è stato affermato che la limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120 c.c., comma 2, ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo (Cass. 4/7/2001 n. 9033; vedi anche Cass. 29-4-1994 n. 4152); da tali considerazioni consegue quindi sotto tale profilo la legittimità della delibera impugnata in quanto adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 5 (richiamato dall'art. 1120 c.c.) e non lesiva dei diritti all'uso ed al godimento delle parti comuni da parte di ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2 (che prevede il divieto di innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), considerato che il concetto di inservibilità espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale

da superare i limiti della tollerabilità (Cass. 21-10-1998 n. 10445).

E' poi infondato il profilo di censura secondo cui la delibera impugnata avrebbe determinato la sottrazione ai diritti di comunione dei condomini dissenzienti della porzione di vano scale destinata alla collocazione dell'ascensore, e ciò non solo perchè, come affermato dalla sentenza impugnata, la delibera di "revisione della tabella millesimale di proprietà" non poteva di per sè pregiudicare i diritti di ciascun condomino, ma anche perchè tale assunto è smentito dalla previsione della futura possibile partecipazione alla proprietà ed all'uso dell'ascensore da parte degli altri condomini.

A tale ultimo proposito è infine inammissibile il profilo di censura relativo alla dedotta illogicità ed incongruenza della delibera impugnata nella parte relativa alla disciplina delle modalità di ammissione degli altri condomini alla compartecipazione all'uso ed alla comproprietà dell'ascensore; invero in proposito, avendo la Corte di Appello rilevato che l'appellante aveva genericamente definito "incongruente e illogica" la suddetta delibera senza spiegarne le ragioni, il ricorrente aveva l'onere (in realtà non assolto), in relazione alla ritenuta non specificità del predetto motivo di appello, di allegare in quale parte dell'atto di appello avesse articolato le argomentazioni addotte a sostegno della censura in questione.

In conclusione il ricorso deve essere rigettato; le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

LA CORTE

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento di Euro 200,00 per spese e di Euro 2000,00 per onorari di avvocato.

