

Corte di Cassazione civ Sezione 2 Civile  
**Sentenza del 25 giugno 1994, n. 6109**

**Integrale**

---

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - BENI E SERVIZI COMUNI - ASCENSORE - INNOVAZIONI - NORME PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI - INNOVAZIONI PREORDINATE A TAL FINE - APPROVAZIONE - MAGGIORANZE - INNOVAZIONI CHE RENDANO TALUNE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INSCRIVIBILI ALL'USO O AL GODIMENTO ANCHE DI UN SOLO CONDOMINO - DIVIETO - DELIBERA ADOTTATA A MAGGIORANZA LESIVA DEI DIRITTI DI ALTRO CONDOMINO SULLA PORZIONE DI SUA PROPRIETA' - NULLITA' - FATTISPECIE

---

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 6 luglio 1989 Maria Pia Facchini, proprietaria di un appartamento nel condominio sito in Genova alla via Tortosa, 8 (scala C, int. 1) convenne in giudizio davanti al tribunale, lo stesso condominio, in persona del suo amministratore pro tempore e chiese la dichiarazione di nullità della delibera, adottata dall'assemblea il 6 giugno precedente, di installazione di un ascensore nel cortile interno dell'edificio, al servizio della scala C, finalizzata alle esigenze della signora Vittoria Gotelli in Portiglia, proprietaria di un appartamento sito al terzo piano, portatrice di handicap, affermando che la delibera stessa era stata approvata con una maggioranza inferiore a quella prescritta, che l'ascensore le avrebbe cagionato grave pregiudizio, e che l'impianto sarebbe stato eseguito in violazione delle norme sulle distanze legali.

Il condominio convenuto non si costituì in giudizio, per cui fu dichiarata la sua contumacia.

Intervennero volontariamente nel processo Vittoria Gotelli ed il marito Vittorio Jem Portiglia, comproprietari dell'appartamento sito all'int. 10 della scala C, i quali contestarono la domanda e ne chiesero il rigetto, assumendo che la delibera era stata approvata con la maggioranza indicata dall'art. 2, primo comma della L. 9 gennaio 1989 n. 13, contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e che i lamentati pregiudizi non sussistevano.

Acquisiti i documenti prodotti dalle parti ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio il tribunale, a conclusione del giudizio, con sentenza del 4 dicembre 1990, rigettò la domanda.

A seguito dell'impugnazione proposta dalla Facchini, il contraddittorio tra le parti si instaurò nuovamente davanti alla Corte d'appello di Genova, la quale, a conclusione del giudizio di secondo grado, con sentenza del 25 febbraio 1992, in riforma della decisione del tribunale, dichiarò la nullità della delibera adottata dall'assemblea condominiale limitatamente al punto relativo all'installazione dell'ascensore in questione.

Contro la sentenza i coniugi Portiglia propongono ricorso per cassazione e formulano due motivi di impugnazione.

L'intimata Facchini resiste con controricorso.

Il condominio non si è costituito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

- Col primo motivo i ricorrenti denunciano violazione dell'art. 2 della L. 9 gennaio 1989 n. 13, degli artt. 115 e 116 c. p.c. relativi alla disponibilità ed alla valutazione delle prove, nonché vizio di motivazione su punti decisivi della controversia.

Assumono che la Corte non ha interpretato la norma di cui all'art. 1120, secondo comma c. c. alla luce della ratio della legge n. 13/1989 diretta a favorire i portatori di handicap; ha inoltre erroneamente ritenuto che una riduzione di luminosità rendeva inservibile all'uso o al godimento della Facchini il pianerottolo comune ed il gabinetto; ha ommesso infine di considerare che l'installazione dell'ascensore realizzava un aumento di valore dell'intero caseggiato, a beneficio di ciascuna unità immobiliare anche se ubicata a piano terra.

2. - Col secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989 n. 13 e vizio di motivazione su un punto decisivo della controversia, ed assumono che la Corte non ha considerato l'irrilevanza degli

inconvenienti derivanti dalle distanze in presenza della soppressione dei relativi diritti disposta dal primo comma dell'art. 3 della su citata legge, rafforzata dalla norma del secondo comma.

I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente a causa della loro evidente connessione.

Le censure vanno disattese.

Come risulta dalla sentenza impugnata, la corte d'appello, sulla base della consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado, ha ritenuto che l'opera in questione, così come progettata e recepita dalla delibera condominiale di approvazione, comportava sensibili effetti pregiudizievoli per la proprietaria dell'appartamento sito all'int. 1, per di più senza offrire alcuna utilità compensativa, essendo il predetto alloggio ubicato al piano terra. In particolare, le progettate modificazioni dei luoghi che incidavano maggiormente in senso negativo erano: a) quelle interne al vano scala, che avrebbero ridotto del 50% la luminosità del vano stesso, proprio davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento della Facchini, attentando anche alla salubrità e alla gradevolezza del luogo, b) quelle che avrebbero creato un ingombro esterno, costituito dalla torre dell'ascensore, sporgente m. 1,10 e distante solo 40 cm. da uno dei lati della finestra del locale destinato a servizi igienici del predetto appartamento, con una conseguente riduzione di luminosità del 25-30% del locale, considerata anche l'altezza della predetta torre. Secondo la corte di merito, l'innovazione avrebbe determinato, in concreto, un pregiudizio sensibile ed intollerabile a detrimento dell'unità immobiliare di proprietà della Facchini e del suo godimento, con conseguente suo non trascurabile deprezzamento economico, non compensato da alcun apprezzabile vantaggio. Per cui la delibera assembleare impugnata, in quanto lesiva del diritto dominicale esclusivo della predetta condomina, andava dichiarata nulla nella parte in cui aveva approvato l'installazione dell'ascensore.

Come appare evidente, la sentenza impugnata si sottrae a tutte le censure formulate, avendo fatto la Corte corretta applicazione delle norme giuridiche indicate dai ricorrenti ed avendo posto a fondamento della decisione una motivazione congrua ed immune da vizi logici. Non c'è dubbio, infatti, che l'art. 2 della L. 9 gennaio 1989 n. 13, contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dopo aver previsto la possibilità, per l'assemblea condominiale in prima o in seconda convocazione, di approvare le innovazioni finalizzate allo scopo predetto con le maggioranze indicate dall'art. 1136, secondo e terzo comma c. c. - così derogando alla norma di cui all'art. 1120, primo comma, che richiama il quinto comma dell'art. 1136 c. c. e quindi le più alte maggioranze qui contemplate - dispone, al terzo comma, che "resta fermo" quanto previsto, tra l'altro, dall'art. 1120, secondo comma c. c., il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Come la Corte ha giustamente osservato alla luce della giurisprudenza in materia di questa Corte Suprema - dalla quale non v'è motivo di discostarsi - la norma in questione vuole certamente favorire quelle innovazioni che aumentano la funzionalità ed il valore dell'edificio, ma pone il limite invalicabile dell'inservibilità della parte comune anche nei confronti di un singolo condomino, inservibilità che va interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ne ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne consegue che se non possono essere lesi da delibere dell'assemblea condominiale, adottate a maggioranza, i diritti dei condomini attinenti alle cose comuni, a maggior ragione non possono essere lesi, da delibere non adottate all'unanimità, i diritti di ciascun condomino sulla porzione di proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative.

Quanto alla ratio legis invocata dai ricorrenti, la sua ricerca costituisce solo un criterio sussidiario di interpretazione di norme giuridiche di dubbio contenuto, ma essa non può valere a disattendere la portata della norma qualora questa - come nel caso di specie - sia formulata in termini letterali di chiaro significato ed inequivoca portata.

Il richiamo dei ricorrenti alla norma di cui all'art. 3, primo comma della legge speciale sopra indicata - la quale prevede una deroga, per le opere di cui all'art. 1, alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi - è del tutto inconferente, dato che l'opera voluta dal condominio e disposta dalla maggioranza si sottrae alle norme sulle distanze legali che regolano i rapporti di vicinato, e dato che il richiamo, fatto dalla corte di merito, alla distanza ridotta tra la torre dell'ascensore e uno dei lati della finestra del gabinetto è diretto a dimostrare non la violazione di alcuna distanza ma solo la causa della riduzione della luce e dell'aria.

I motivi a sostegno del ricorso - che si risolvono, per il resto, nella prospettazione d'una valutazione delle prove diversa da quella effettuata dal giudice di merito, cui solo compete il relativo potere - vanno dunque disattesi, considerato altresì che l'accertamento di fatto in ordine all'entità del pregiudizio, ricollegabile alla progettata innovazione, per il condomino dissenziente, è di esclusiva competenza del giudice del merito, e quindi sottratto al sindacato di legittimità, quando - come nel caso di specie - è sorretto da motivazione sufficiente e non contraddittoria.

Il ricorso va in conclusione rigettato.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese del presente giudizio (Omissis).