

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 7938 Anno 2017**

**Presidente: BIANCHINI BRUNO**

**Relatore: FEDERICO GUIDO**

**Data pubblicazione: 28/03/2017**

**SENTENZA**

sul ricorso 26321-2013 proposto da:

GAMBINO AGOSTINO GMBGTN33L06D969K, GUIDI GAMBINO  
GABRIELLA GDUGRL37B56H501J, nonché GAMBINO ALBERTO  
GMBLRT67P28H501B e GAMBINO FRANCESCO GMBFNC71E22H501E,  
in proprio e quali eredi della sig.ra Maria Marquardt  
ed aventi causa della Primavera '92 s.r.l. in  
liquidazione, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA  
DEI TRE OROLOGI 20, presso lo studio dell'avvocato  
PAOLO PICOZZA, che li rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato MASSIMO RANIERI;

**- ricorrenti e c/ricorrenti all'incidentale -**

2017

269

**contro**

CONDOMINIO di VIALE BRUNO BUOZZI 102 in ROMA (c.f. 96351970585) in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OSLAVIA 30, presso lo studio dell'avvocato DOMENICO SORRENTINO, che lo rappresenta e difende;

**- c/ricorrente e ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza n. 3013/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 24/05/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/01/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO FEDERICO;

udito l'Avvocato MASSIMO RANIERI, difensore dei ricorrenti, che ha chiesto l'accoglimento delle difese in atti;

udito l'Avvocato DOMENICO SORRENTINO, difensore del Condominio, che si è riportato agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRANCESCO MAURO IACOVIELLO che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso principale e per il rigetto del ricorso incidentale.

### Esposizione del fatto

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n.25841/2003, definitivamente pronunciando sulla controversia instaurata da Primavera 92 srl e Maria Marquardt nei confronti del Condominio di Viale Bruno Buozzi n.102, in Roma, confermò l'ordinanza cautelare di autorizzazione degli attori all'esecuzione delle opere aventi ad oggetto la modifica dell'impianto di ascensore e la prosecuzione della scala condominiale sino al piano superattico.

Il giudice di prime cure peraltro, in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta, in via subordinata, del condominio, condannò gli attori al risarcimento del danno provocato al condominio dagli eseguiti lavori, che avevano inciso negativamente sul decoro architettonico dell'edificio, ed avevano altresì determinato un pregiudizio derivante dal maggiore utilizzo e sfruttamento del nuovo impianto da parte degli ultimi appartamenti da esso serviti, danni da liquidarsi in separato giudizio.

Il Condominio impugnò detta sentenza nei confronti di Primavera 92 (nel frattempo posta in liquidazione), nonché di Agostino Gambino, in proprio e quale erede di Maria Marquardt, deceduta nelle more del giudizio, di Gabriella Guidi Gambino, di Francesco ed Alberto Gambino e degli altri eredi della signora Marquardt, riproponendo la domanda di rimessione in pristino o in subordine di condanna degli appellati al risarcimento dei danni derivanti dalla realizzazione delle opere in oggetto.

Primavera 92 srl in liquidazione, Agostino Gambino, Gabriella Guidi Gambino, Alberto Gambino costituitisi, chiesero la reiezione dell'appello

spiegando altresì appello incidentale per la revoca della statuizione di condanna al risarcimento dei danni.

La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n.3013 pubblicata il 24 maggio 2013, in accoglimento dell'appello principale condannò gli appellati alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, con integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

La Corte d'Appello, in particolare, premesso che non era stata fornita alcuna concreta dimostrazione che la signora Marquardt, ormai deceduta, avesse gravi difficoltà di deambulazione, non potendo dunque trovare applicazione la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, affermò che le opere dovevano ritenersi in contrasto con al disposizione dell'art. 5) n.12 del Regolamento condominiale , che vietava l'esecuzione di qualunque opera interessate le strutture portanti e che comunque alterassero l'aspetto architettonico dell'edificio ed ogni modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

La Corte territoriale inoltre rilevò, da un lato, che il divieto contenuto nella richiamata disposizione del Regolamento condominiale doveva ritenersi assoluto, non potendo invocarsi in contrario il disposto dell'art. 1102 c.c. e che, nel merito, la realizzazione di una rampa di scala aveva necessariamente interessato le strutture portanti dell'edificio, mentre la realizzazione dell'ascensore (per giungere sino al piano superattico) costituiva modifica di un "impianto" di uso generale.

Dichiarò, inoltre, inammissibile la domanda del condominio di risarcimento dei danni subiti nel corso delle lavorazioni, in quanto detta

domanda, formulata nelle conclusioni dell'atto di gravame, non risultava illustrata nei motivi di appello.

Il giudice di appello, infine, in considerazione della peculiarità della controversia e delle questioni di carattere interpretativo del regolamento condominiale, dispose l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Per la cassazione di detta sentenza propongono ricorso, affidato a tre motivi, Agostino Gambino, Gabriella Guidi Gambino, Alberto e Francesco Gambino, in proprio e quali eredi di Maria Marquardt ed aventi causa della Primavera 92 srl in liquidazione.

Il Condominio resiste con controricorso e propone ricorso incidentale, resistito da controricorso dei ricorrenti in via principale.

Sia i ricorrenti in via principale che il Condominio hanno depositato memorie ex art. 378 cpc.

#### Considerato in diritto

Deve anzitutto disattendersi l'eccezione di inammissibilità del ricorso per violazione dell'art. 366 n.3) codice di rito, atteso che esso contiene l'esposizione chiara ed esauriente dei fatti di causa, dalla quale risultano le reciproche pretese delle parti, con i presupposti di fatto e le ragioni di diritto che le giustificano, le eccezioni, le difese e le deduzioni di ciascuna parte, in modo sintetico ma esauriente, nonché lo svolgersi della vicenda processuale nelle sue articolazioni essenziali (Cass. 19767/2015), contenendo in sé tutti gli elementi necessari ad evidenziare le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito (Cass. 14784/2015).

Con il *primo motivo* i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cpc, 1102 c.c. , nonché della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ex artt. 1 e 2 l.13/1989 e 77 e 78 Dpr 380/2001, in relazione dell'art. 360 n.3) cpc, nonché omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti avuto riguardo alla mancata prova delle gravi difficoltà di deambulazione della signora Marquardt.

I ricorrenti lamentano che la Corte territoriale abbia omesso di valutare la legittimità delle opere, sia in relazione alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, che dell'art. 1102 c.c.

Con il *secondo motivo* si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., degli artt. 2, 32 e 42 Cost. , dell'art. 1322 c.c. e della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di cui agli artt. 1 e 2 l.13/1989 e 77 e 78 Dpr 380/2001, nonché la nullità per carenza di motivazione, anche in violazione degli artt. 111 Cost., 132 cpc e 118 Dps. Att cpc, censurando la sentenza impugnata per aver ritenuto che il diritto del proprietario di favorire, mediante l'esecuzione di opere a proprie spese ex art. 1102 c.c., un accesso agevole e dignitoso alla sua proprietà possa essere derogata dal regolamento condominiale, deducendo che ciò sarebbe in contrasto con diritti costituzionalmente tutelati, ed in particolare il fondamentale diritto alla salute, di cui all'art. 32 Costituzione.

Con il *terzo motivo* si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cpc, nonché deli artt. 1138, 1362, 1363, 1366, 1367 e 1371 c.c. ex art. 360 n.3) cpc, censurando la statuizione dell'impugnata sentenza

secondo cui le opere eseguite rientrassero per tipologia tra quelle vietate ex art. 5 n.12 reg. condominio.

I primi due motivi, che, in virtù dell'intima connessione, vanno unitariamente esaminati, colgono nel segno.

La sentenza impugnata ha affermato che, non essendo stata fornita alcuna concreta dimostrazione che la Marquardt avesse gravi difficoltà di deambulazione, non poteva in ogni caso trovare applicazione la normativa sulle barriere architettoniche ed ha pertanto affermato la prevalenza del regolamento condominiale ( art. 5 n.12) sulla disposizione dell'art. 1102 c.c. , con conseguente illegittimità delle opere di dirette a consentire che l'impianto di ascensore e la scala principale potessero raggiungere il piano superattico.

La Corte territoriale ha infatti affermato che non essendo stata provata la sussistenza di gravi difficoltà di deambulazione della signora Marquardt, conduttrice dell'immobile sito all'ultimo piano (superattico) dell'edificio, doveva senz'altro applicarsi il divieto di modifiche previsto dal regolamento condominiale.

Si osserva in contrario che , come evidenziato dalla Corte costituzionale nella sentenza n.167/1999, la legislazione relativa ai portatori di handicap, (ed in particolare la legge 9 gennaio 1989 n.13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e la legge 5 febbraio 1992, n.104, "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma, come questa Corte ha già affermato (Cass. 18334/2012 in motivazione), ha segnato un radicale mutamento di

prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, tali da dover essere assunti dall'intera collettività.

Con le leggi citate sono state infatti introdotte disposizioni generali per la costruzione di edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili (Corte cost. n.167/1999).

Nella valutazione del legislatore, quale si desume dall'art. 1 cit. legge n.13/1989, dunque, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve necessariamente essere previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici.

Da tale indicazione si desume che nella valutazione del legislatore, l'ascensore ed i congegni simili – ma, negli edifici con più di tre livelli fuori terra solo l'ascensore - costituiscono una dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi potendo dunque fondatamente ritenersi che, sulla base della legislazione vigente, l'esistenza dell'ascensore possa senz'altro ritenersi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento e rivesta pertanto carattere essenziale.

E' vero che tali prescrizioni, e la qualificazione in termini di essenzialità della presenza dell'ascensore negli edifici con più di tre livelli che ne consegue, sono dal legislatore imposte per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici, mentre per gli edifici privati esistenti valgono le disposizioni di cui all'art. 2 legge n.13/1989.



La assolutezza della previsione di cui all'art. 1 , peraltro, 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 alle prescrizioni dell'art.2: l' installazione di un ascensore deve dunque considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., esigendo il rispetto dei soli limiti dettati da detta norma, comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.(Cass.14096/2012;14809/2014).

Se dunque è vero che l'art 1102 cod. civ., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile con la conseguenza che, i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, (o da delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge) (Cass.27233/2013) nel caso di specie la Corte territoriale ha ommesso di considerare la natura dei lavori, dichiaratamente rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche, e dunque coinvolgenti diritti fondamentali dei disabili.

Nella fattispecie in esame, dunque, i divieti del regolamento condominiale ulteriori rispetto ai generali limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c., appaiono recessivi rispetto all'ipotesi di realizzazione di opere, quale ampliamento delle scale ed adeguamento dell'ascensore, che devono ritenersi indispensabili ai fini di una effettiva abitabilità dell'immobile,

intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei condomini, o di chi comunque utilizza il condominio, ed il rispetto del benessere abitativo e di piena utilizzazione della propria abitazione, dovendo ritenersi che le disposizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche costituiscono norme imperative ed inderogabili, direttamente attuative degli artt. 32 e 42 Cost. Si sarebbe, inoltre, dovuto tenere conto del principio di solidarietà condominiale, già applicato da questa Corte per affermare che, in materia di condominio, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c. trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e facoltà dei singoli proprietari, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, e ciò a maggior ragione laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone disabili e comunque anziane.

Si osserva al riguardo che tali disposizioni devono ritenersi vigenti indipendentemente dall'effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili (in tal senso vedi, Corte cost. sent. n.167/1999).

Il concetto di disabilità va inoltre interpretato in senso ampio, anche alla luce della nuova dimensione che ha assunto il diritto alla salute, non più intesa come semplice assenza di malattia, ma come stato di completo benessere fisico e psichico (*ex multis* Cass. 21748/2007), sì da doversi ritenere che la normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 l.13/1989 debba ritenersi

↓

applicabile anche alle persone che, in condizione dell'età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie.

Orbene, nel caso di specie la signora Marquart all'epoca dei fatti aveva ottantasei anni e risultava affetta da patologie invalidanti, quali sclerosi miocardica, blocco dell'anca destra e difficoltà nella deambulazione desumibili dalla documentazione clinica allegata.

Si osserva inoltre che, dalla già menzionata considerazione che la l. n. 13 del 1989, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, il diritto al mantenimento ed all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servo scale), installati (anche provvisoriamente) in presenza di un soggetto residente portatore di "handicap" o comunque in condizioni di disabilità, non costituisce un diritto personale ed intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso <sup>ex art.</sup> (Cass. 3858/2016), onde non assume rilievo la circostanza che la signora Marquardt, che, come già evidenziato, all'epoca dell'instaurazione della presente controversia aveva già ottantasei anni, sia deceduta nelle more del giudizio.

L'accoglimento dei primi due motivi assorbe l'esame del terzo, con cui i ricorrenti deducono che le opere eseguite non risultavano, in ogni caso, in contrasto con la citata disposizione di cui all'art. 5 n.12 del regolamento condominiale.

Va invece rilevata l'inammissibilità in questa sede della richiesta di sospensione della sentenza impugnata ex art. 373 cpc.

Passando al ricorso incidentale, con il primo motivo il condominio denuncia violazione dell'art. 112 cpc, in relazione alla statuizione della sentenza impugnata in cui si afferma l'inammissibilità della richiesta di ristoro dei danni (da liquidarsi in separata sede) subiti dal condominio in conseguenza delle opere per cui è causa, formulata nelle conclusioni dell'atto di gravame, in quanto la stessa non era stata in concreto illustrata nei motivi di appello.

Il condominio deduce di non aver proposto alcuna doglianza al riguardo, essendosi limitato a reiterare la domanda risarcitoria già accolta dal Tribunale.

La censura è inammissibile per difetto di autosufficienza ed in ogni caso per carenza di decisività.

Ed invero, poiché non è stato specificamente riportato, nel corpo del ricorso incidentale, il contenuto della domanda risarcitoria originariamente formulata dal condominio nel giudizio di primo grado, né le conclusioni prese nel giudizio di appello, non è possibile verificare se in sede di gravame il condominio si sia limitato a reiterare la domanda risarcitoria nei limiti in cui la stessa era stata accolta dal primo giudice, con conseguente configurabilità, in tal caso, del dedotto vizio di ultra petizione in ordine alla pronuncia di rigetto dell'impugnazione (di fatto non proposta).

In ogni caso, peraltro, laddove il condominio non avesse in effetti proposto alcuna impugnazione, né accampato ulteriori ragioni di danno rispetto a quanto riconosciuto dal primo giudice, il motivo è inammissibile per carenza di interesse.

Il *secondo motivo* del ricorso incidentale è assorbito dall'accoglimento del ricorso principale con cassazione della sentenza impugnata, da cui deriva una nuova regolazione delle spese di lite.

La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio, per nuovo esame, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che si atterrà al seguente principio di diritto:

“ In materia di eliminazione di barriere architettoniche la l.13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicchè la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale, non possono essere esclusi unicamente in forza di disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione di *qualunque opera* che interessi le strutture portanti, modifichi impianti generali o che comunque alteri l'aspetto architettonico dell'edificio all'autorizzazione del condominio.

Tale disposizione del regolamento condominiale risulta infatti recessiva rispetto all'esecuzione di opere indispensabili ai fini di una effettiva abitabilità dell'immobile, dovendo in tale caso verificarsi che dette opere, se effettuate a spese del condomino interessato, rispettino i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.

Nel compiere tale verifica, il giudice di merito dovrà tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento 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 dell'utilizzazione da parte di costoro degli edifici interessati."

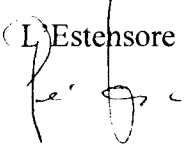
P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, assorbito il terzo.


Respinge il ricorso incidentale.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Così deciso in Roma il 27 gennaio 2017

L'Estensore  


Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA