

Condominio: eliminazione delle barriere architettoniche e principio di solidarietà

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 16 APRILE - Nel verificare se una nuova opera costituisca una turbativa al godimento di un condomino occorre verificare se questa è stata realizzata per eliminare barriere architettoniche ad un disabile residente nello stabile. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 9101/2018, depositata il 12 aprile. [MORE]

Il caso. Con ricorso ex artt. 1170 c.c. e 703 c.p.c., un condomino adiva il Tribunale competente lamentando come la costruzione da parte di un accesso all'ascensore condominiale sul ballatoio costituisse una violazione del suo diritto al possesso della propria abitazione e, a tal fine, domandava il ripristino delle strutture, ad esempio un muro perimetrale, abbattute per realizzare le predette opere. Si costituiva in giudizio la condomina che aveva eseguito le opere contestando gli assunti affermati dall'attore.

Nel giudizio di merito, ritualmente instaurato dall'attore, si costituivano oltre all'originaria convenuta anche la nipote della condomina la quale – invalida – rilevava di avere ricevuto l'appartamento in comodato dalla zia e di necessitare delle opere atte a facilitare l'utilizzo dell'ascensore in ragione della sua disabilità. Le convenute chiedevano, pertanto, la revoca del provvedimento possessorio. Il Giudice del procedimento possessorio accoglieva la domanda dell'attore condannando la convenuta al ripristino dei luoghi.

Il soccombente impugnava l'avversa sentenza innanzi alla Corte d'Appello la quale confermava la

pronuncia del Giudice di prime cure. I Giudici di secondo grado, in particolare, affermavano l'inammissibilità per genericità ex art. 342 c.p.c. e, nel merito, l'infondatezza dell'impugnazione, in quanto inidonea a censurare efficacemente la principale ratio decidendi posta a fondamento della sentenza di primo grado, vale a dire il fatto che la realizzazione dell'ascensore non ledeva in modo apprezzabile il compossesso del muro comune: l'odierno ricorrente non aveva, infatti, evidenziato quale fosse lo specifico e concreto disagio che l'innovazione aveva determinato sul pregresso potere di fatto da lui esercitato in qualità di compossessore.

Avverso la suddetta sentenza, l'appellante-soccombente proponeva ricorso per cassazione con quattro motivi di doglianza. Con il primo motivo il ricorrente contestava la violazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione all'art. 342 c.p.c. per aver la Corte erroneamente dichiarato inammissibile l'appello per manifesta genericità dei motivi. Secondo il Supremo Collegio, il giudice d'Appello aveva valutato correttamente sulla genericità dei motivi di cui al ricorso in appello e, quindi, il ricorso era stato correttamente dichiarato inammissibile. Con il secondo motivo censurava la violazione e falsa applicazione dell'art. 360 n. 3) in relazione agli artt. 1362 e 1363 c.c., per aver la Corte erroneamente interpretato l'atto di diffida inviato dalla convenuta all'odierno ricorrente in data 3 agosto 2001. Il secondo motivo veniva rigettato per carenza di decisività. La valutazione in merito all'atto di diffida, difatti, era considerata influente rispetto all'esito del giudizio d'Appello. Con il terzo motivo di ricorso lamentava la violazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c. in riferimento agli artt. 1102 e 1120 c.c., per aver la Corte d'Appello omesso di rilevare che l'abbattimento del muro perimetrale costituiva, di per sé, una idonea turbativa del possesso, avuto riguardo ai limiti di utilizzo della cosa comune, di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c.. La Suprema Corte affermava che i lavori in questione avessero il fine ultimo dell'eliminazione delle barriere architettoniche a vantaggio della condomina invalida. Tale eliminazione, di cui alla L. n. 13/1989, costituiva secondo la Corte espressione di un principio di solidarietà sociale e perseguiva una finalità di carattere pubblicistico «volte a favorire nell'interesse generale l'accessibilità degli edifici».

Il pregiudizio patito dal ricorrente, quindi, costituito dall'installazione di un ascensore su un'area comune, rientrava tra le opere elencate dall'art. 27, comma 1, legge n. 118/1971 e dall'art. 1, comma 1, d.P.R. n. 384/1978. In ragione di tali considerazioni per la decisione del caso in oggetto si doveva 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: si tratta infatti 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». L'installazione dell'ascensore, quindi, era stata realizzata con il rispetto dei diritti della comunione ex art. 1102 c.c. e della stabilità e decoro architettonico dello stabile ed era, quindi, legittima in quanto posta a tutela dell'interesse della disabile residente nel palazzo. Dato il contemperamento degli interessi in questione, quindi, l'attività non costituiva una turbativa rilevante ai sensi dell'art. 1170 c.c.. Con il quarto, articolato, motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1170 c.c. in relazione all'art. 360 n.3) c.p.c., nonché la violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c., per omesso esame dei rilievi mossi dal ricorrente alla relazione del consulente tecnico d'ufficio e la mancata considerazione delle prove orali espletate. Il quarto motivo, invece, veniva rigettato in quanto incentrato su una valutazione di merito incompatibile con la funzione della Cassazione.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente alla refusione delle spese del giudizio di legittimità.

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/condominio-eliminazione-delle-barriere-architettoniche-e-principio-di-solidarieta/106152>

