

L'ascensore necessario all'abitabilità dell'appartamento può essere installato in deroga alle distanze minime

Cass. - Sez. II civile - Sentenza del 3 agosto 2012 n. 14096

L'ascensore rientra nel concetto di impianti che devono considerarsi indispensabili per una reale abitabilità di un appartamento e pertanto la sua installazione può avvenire anche in deroga alla normativa sulle distanze minime. Nella **sentenza si legge:1.** Deve essere preliminarmente disposta la riunione del ricorso principale e di quelle incidentale, in quanto rivolti avverso la medesima sentenza (art. 335 cod. proc. civ.). 2.1. Con il primo motivo, la ricorrente denuncia violazione degli artt. 907 e 1102 cod. civ., nonché insufficiente motivazione. La ricorrente rileva che la Corte d'appello erroneamente ha disatteso l'orientamento condiviso dal giudice di primo grado, ritenendolo minoritario nella giurisprudenza di legittimità. Al contrario, osserva la ricorrente, lo stesso orientamento è stato ribadito da Cass, n. 7752 del 1995, applicabile nella specie, non potendosi dubitare che l'ascensore rientri nel concetto di impianti che devono considerarsi indispensabili per una reale abitabilità di un appartamento. La installazione dell'ascensore è poi favorita dalla legge n. 13 del 1989, che ha stabilito una disciplina di favore per la realizzazione, tra l'altro, di una simile innovazione. 2.2.

Con il secondo motivo, la ricorrente deduce violazione dell'art. 907 cod. civ. e degli artt. 2 e 3 della legge n. 13 del 1989. La Corte d'appello avrebbe errato nell'escludere che la richiamata normativa speciale operasse una deroga alla disciplina delle distanze stabilite dal codice civile. 2.3 Con il terzo motivo, la ricorrente denuncia omessa e insufficiente motivazione e violazione dell'art. 1120 cod. civ., dolendosi del fatto che la Corte d' appello abbia, in contrasto con quanto sostenuto dal c.t.u., ritenuto sussistente

un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato, tale da determinare la nullità della delibera condominiale che aveva autorizzato l'installazione di quell'impianto. Difetterebbe , quindi, una idonea motivazione sulle ragioni che hanno indotto la Corte d' appello a discostarsi dal parere del c. t. u. , così come sulla nozione di decoro architettonico nel caso in cui venga in discussione solo una singola. parte dell'edificio condominiale , nonchè in ordine alla comparazione tra l'innovazione introdotta e la lesione riscontrata. 3 Con l'unico motivo di ricorso incidentale, i resistenti si dolgono della statuita compensazione delle spese dell' intero giudizio. 3.1 I ricorrenti incidentali propongono altresì un motivo condizionato, volto a riproporre l'eccezione di violazione del precetto di cui all'art. 42 della Costituzione. 4. Occorre premettere che ai fini di individuare il campo di applicazione delle disposizioni di cui alla legge n. 13 del 1989, questa Corte ha avuto modo di chiarire che l'art. 2 della legge n 13 del 1989

prevede, nei suoi due commi, due distinte ipotesi quella in cui il condominio sia disponibile ad attuare "le innovazioni idonee ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, e all'art. 1, primo comma, del d.P.R. 27 aprile 1978, n. 384..." - nel qual caso la norma in discorso dispone - per facilitate il raggiungimento della maggioranza - un abbassamento del quorum che sarebbe richiesto per le innovazioni, richiamando quelli di cui all'art. 1136, secondo e terzo comma. In tale ipotesi sono da considerare innovazioni adottabili con la maggioranza ridotta tutte le opere idonee al fine, ferma restando la previsione di cui al terzo comma, che fa salvo il disposto degli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, cod. civ. La seconda ipotesi è quella in cui, sussistendo il rifiuto del condominio di eseguire le opere, viene consentito direttamente al portatore di handicap o chi lo rappresenta di porre in essere una serie di strumenti per ovviare a dette barriere.

Soltanto in questa seconda ipotesi - per ragioni logiche di tutta evidenza - la facoltà del portatore di handicap è ristretta agli strumenti minimali idonei a fronteggiare le barriere, indicati come "servoscala" ovvero "strutture mobili e facilmente rimovibili", o modifiche dell'ampiezza delle porte d'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages (Cass. N. 14364 del 2004, in motivazione). 4.1. Nel caso di specie, dalla sentenza impugnata emerge che la installazione dell'ascensore,

richiesta dalla odierna ricorrente ai sensi della legge n. 13 del 1989, era stata autorizzata dall'assemblea del condominio. La stessa Corte d'appello, del resto, pur accogliendo il gravame degli odierni controricorrenti, ha ragionato non già sulla base della insussistenza, nella specie, dei presupposti per l'applicazione delle disposizioni di cui alla legge n. 13 del 1989, ma sui limiti che nella giurisprudenza di legittimità si è ritenuto che siano comunque operanti, e quindi annullando la delibera condominiale per violazione dell' art. 1120 , secondo comma, cod. civ. ; con ciò, all'evidenza, non escludendo che la installazione dell' ascensore fosse avvenuta ai sensi della citata normativa. 5. Ciò premesso il Collegio ritiene che il ricorso sia fondato. 5.1. La Corte d'appello ha accolto il gravame ritenendo, in primo luogo, che in relazione alla installazione di un ascensore in ambito condominiale operassero comunque le norme in tema di distanze legali. In particolare, la Corte d' appello ha fatto richiamo alla sentenza di questa Corte n. 6109 del 1994, secondo cui «l' art. 2 della legge 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, cod. civ. - così derogando alla norma di cui all'art. 1120, primo comma, che richiama

il quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. 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, cod. civ. , il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni all' edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino» con la precisazione che «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. La Corte d'appello ha quindi osservato che il manufatto realizzato dalla ricorrente - che senz'altro rientrava nella nozione di costruzione - non rispettava il limite stabilito dal codice civile in materia di distanze legali tra costruzioni, come accertato dal c. t. u. In proposito, ha richiamato quelle pronunce a tenore delle quali l'art 907 cod. civ. è applicabile anche: nei rapporti tra condomini di un edificio, non derogando l' art. 1102

cod. civ. 5.1 disposto dell' art. 907 stesso codice (Cass. n. 10563 del 2 001; Cass. n. 23023 del 2000). Ha poi affermato di non condividere il diverso orientamento della giurisprudenza di questa Corte, del quale aveva invece fatto applicazione il Tribunale, a tenore del quale la disciplina sulle distanze legali nel caso di utilizzazione di parti comuni dell'edificio condominiale per la realizzazione di impianti al servizio esclusivo dell'appartamento del singolo condomino cioè siano

«indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l' evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene». La Corte territoriale ha ritenuto tale orientamento minoritario e non condivisibile, sulla base del rilievo che l'impianto di ascensore «non può essere considerato "impianto indispensabile per un'effettiva abitabilità dell'appartamento", dovendo tale nozione riferirsi agli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari». La Corte etnea ha, ancora, escluso che una deroga alla disciplina sulle distanze possa essere rinvenuta nella disciplina contenuta nell'art. 3 della legge n. 13 del 1989, e ciò sul rilievo che il citato art. 3, al primo comma, dispone che «le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi» che disciplinano le distanze dal confine e tra fabbricati, ma non menziona la normativa codicistica sulle vedute che deve, a contrario, ritenersi applicabile, e,

al secondo comma, prevede «l' obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune». In particolare, la Corte territoriale ha ritenuto che tale norma si riferisca al caso in cui tra il manufatto da realizzare e i fabbricati non compresi nei condominio (e, quindi, alieni) manchi uno spazio o un'area di proprietà o di uso comune, consentendo in contrario la deroga nei caso in cui vi sia l' interposizione di uno spazio o di un'area di proprietà o di uso comune. Ha quindi escluso che da una disciplina specifica sia ricavabile un principio di carattere generale nei senso della disapplicazione della normativa sulle distanze legali tutte le volte in cui vengano realizzate le opere di cui alla legge n 13 del 1989. La Corte d'appello, inoltre, ha rilevato che il manufatto realizzato dalla odierna ricorrente determina una menomazione apprezzabile

dell'uso del cortile comune, trattandosi di una struttura fissa avente una dimensione non trascurabile. Sotto altro profilo, la Corte d'appello ha ritenuto leso il decoro architettonico dell'edificio condominiale. 5.2. La ricorrente, con il primo e il secondo motivo censura la sentenza impugnata per la valutazione effettuata in ordine alla violazione della disciplina delle distanze legali; con il terzo motivo, contesta la valutazione effettuata dalla Corte d'appello in ordine alla lesione del decoro architettonico, rilevandone il contrasto con l'accertamento in proposito

svolto dal consulente tecnico d' ufficio in primo grado.

5.2.1. Quanto alle censure svolte con il primo motivo, il Collegio ritiene che le stesse colgano nel segno là dove viene contestata l'affermazione della sentenza impugnata secondo cui «l'ascensore non può essere considerato impianto indispensabile per l' effettiva abitabilità dell'appartamento». Nella sua absolutezza, l'affermazione appare infatti apodittica o avulsa da ogni riferimento al caso di specie, nei quale i lavori per la installazione dell'ascensore erano dichiaratamente volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della legge n. 13 del 1989. In particolare, la Corte territoriale non sembra avere adeguatamente apprezzato che, nella valutazione del legislatore, quale si desume dall' art. 1 della citata legge n. 13 del 1989 (operante a prescindere dalla effettiva utilizzazione degli e-difici considerati da parte di persone portatrici di handicap: Corte cost. n. 167 del 1999) , l' installazione dell' ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici, costituisce elemento che deve essere necessariamente previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici , ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall' entrata in vigore della legge. Da tale indicazione si

desume agevolmente che, nella valutazione del legislature,

e contrariamente a quanto affermato dalla sentenza impugnata, l'ascensore o i congegni similari (ma negli edifici con più di tre livelli fuori terra, solo l'ascensore) costituiscono condizione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi; in altri termini, l'esistenza dell'ascensore può senz'altro definirsi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento, sia cioè assimilabile, quanto ai principi volti a garantirne la installazione, agli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari. Vero è che tale qualificazione è dal legislatore imposta 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 della legge n. 13 del 1989; tuttavia, la absolutezza della previsione di cui all'art. 1 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 alla prescrizioni dell'art. 2. In questo senso, non vi è dunque ragione per escludere, in via di principio, come ha fatto la Corte d'appello, l'operatività, anche riguardo all'ascensore, del principio secondo cui «negli edifici condominiali l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ., comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze,

onde evitare la violazione del diritto degli altri condomini sulle porzioni immobiliari di loro esclusiva proprietà. Tale disciplina, tuttavia, non opera nell' ipotesi dell' installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell' appartamento,

intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne

concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui» (Cass. n. 7752 del 1995; Cass. n. 6885 del 1991; Cass. n. 11695 del 1990). Appare quindi evidente il denunciato vizio di motivazione in ordine alla affermazione della non riconducibilità dell' ascensore agli impianti indispensabili per l' effettiva abitabilità di un appartamento.5.2.2. Ma. le censure della ricorrente sono fondate anche con riferimento alla questione della applicabilità, nel caso di specie, delle norme sulle distanze dalle vedute, di cui all'art. 901 cod. civ. Nella giurisprudenza di questa Corte si è infatti affermato il principio per cui «le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purchè siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni,

cioè quando l' applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio

determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ. , deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norma dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto applicabili alla costruzione di un balcone le norme in tema di vedute e non anche quella dell'art. 1102 cod. civ.) » La Corte d'appello non poteva quindi ritenere violate, nel caso di specie, l'art. 907 cod. civ., senza previamente accertare se il manufatto realizzato dalla ricorrente su cose comuni (parte del cortile e muro comune) avesse rispettato i limiti posti dall' art. 1102 cod. civ. nell'uso della cosa comune, non apparendo a tal fine sufficiente l'affermazione che il manufatto determina una menomazione apprezzabile dell'uso del cortile comune, trattandosi di una struttura fissa avente una dimensione non trascurabile. Ciò tanto più in quanto dalla stessa sentenza impugnata emerge che il giudice di primo grado, recependo l'accertamento svolto dal consulente tecnico d' ufficio, aveva concluso nel senso della insussistenza del pregiudizio per l'utilizzazione del cortile comune. Nè può ritenersi che la disciplina di cui all'art. 907 cod. civ. potesse operare per effetto del richiamo ad essa contenuto nell' art 3, comma 2, della

legge n. 13 del 1989. In proposito, deve rilevarsi che l'art. 3 citato dispone, al comma 1, che «le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati» e, al comma 2, che «è fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso

comune». Nel suo complesso, tale disposizione non può ritenersi applicabile all'ipotesi in cui venga in rilievo, non un fabbricato distinto da quello comune, ma una unità immobiliare ubicata nell'edificio comune. In sostanza, il richiamo contenuto nell'art. 3, comma 2, ai "fabbricati alieni" impone di escludere che la disposizione stessa possa trovare applicazione in ambito condominiale. Difetta, dunque, nel caso di specie, il presupposto di fatto per l'operatività della richiamata disposizione di cui all'art. 907 cod. civ., e cioè l'altruità del fabbricato dal quale si esercita la veduta che si intende tutelare. D'altra parte, la Corte d'appello, nell'effettuare la valutazione, non ha tenuto conto dei rilievi del consulente tecnico d'ufficio, secondo cui doveva escludersi pregiudizio per il godimento dell'aria e della luce da parte dell'abitazione dei residenti. Fondato è infine anche il motivo di

ricorso concernente l'apprezzamento, effettuato dalla

Corte d' appello , in ordine alla lesione del decoro architettonico. La ricorrente ha infatti dedotto, riportando il contenuto della consulenza tecnica espletata in primo grado, che il consulente tecnico d'ufficio aveva positivamente escluso la lesione del decoro architettonico, svolgendo argomentate osservazioni in proposito. La Corte d'appello ha motivato il proprio diverso convincimento rilevando che «la gabbia di un moderno ascensore in plexiglas inserito in un cortile interno di un edificio ottocentesco, l'alterazione dei finestroni prospettanti nel cortile e la loro trasformazione in bocche di ingresso della colonna dell' ascensore, la distruzione delle antiche mensole e cornici in pietra bianca scolpita determinano una modifica sensibile della linea estetica originaria del fabbricato, e quindi il decoro architettonico risulta pregiudicato. La circostanza che le mensole e le cornici in pietra bianca fossero privi di particolari valenze formali è ininfluyente». Orbene, dalla sentenza impugnata emerge che la valutazione espressa dal consulente tecnico d'ufficio scaturiva da una considerazione complessiva della situazione di fatto e delle caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio. In particolare, il c.t.u. aveva escluso che le mensole e le cornici in pietra bianca fossero dotate di valenze formali. L'accertamento della sussistenza o no della rilevanza "formale" di alcuni elementi di un edificio, ai fini di cui all'art. 1120 , secondo comma, cod. civ., è particolarmente importante, atteso che questa Corte ha avuto modo di affermare che «in tema di innovazioni

nel condominio degli edifici, l'alterazione del decoro architettonico può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibili per se di considerazione autonoma» (Cass. n. 5899 del 2004) . Sul punto, la motivazione della sentenza impugnata non appare sufficiente, tanto più in quanto priva di alcuna

considerazione in ordine all'oggetto della valutazione, consistente, appunto, nella installazione di un impianto ascensore. Del resto, nella giurisprudenza di questa Corte si è più volte affermato che «il controllo del giudice del merito sui risultati dell'indagine svolta dal consulente tecnico d'ufficio costituisce un tipico apprezzamento di fatto, in ordine al quale il sindacato di legittimità è limitato alla verifica della sufficienza e correttezza logico giuridica della motivazione. In particolare, ove il giudice di primo grado si sia conformato alle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, il giudice di appello può pervenire a valutazioni divergenti da quelle, senza essere tenuto ad effettuare una nuova consulenza, qualora, nel suo libero apprezzamento, ritenga, dandone adeguata motivazione, le conclusioni dell'ausiliario non sorrette da adeguato approfondimento o non condivisibili per altre convincenti ragioni» (Cass, n. 19661 del 2006; Cass. n. 20820 del 2006; Cass, n. 25569 del 2010). Nel caso di specie, costituendo la valutazione del decoro architettonico oggetto di uno specifico quesito rivolto al c.t.u., ed avendo

il c.t.u. espresso il proprio convincimento fornendo una molteplicità di elementi, il dissenso espresso dal giudice di secondo grado avrebbe dovuto essere sorretto da un esame più approfondito dei vari profili evidenziati dal c.t.u., risolvendosi altrimenti la valutazione, proprio per la natura della indagine devoluta al c.t.u., nella espressione di un soggettivo canone estetico. In conclusione, il ricorso principale va accolto.