

Tribunale di Milano, sez. XIII, dott.ssa Savignano, sentenza n. 6312/21

La sentenza in commento trae origine dal ricorso proposto da un condòmino avverso diverse delibere condominiali aventi ad oggetto l'approvazione del progetto di installazione di una piattaforma elevatrice interna al vano scala dell'edificio; progetto che, a dire del ricorrente, : *i*) rendeva inservibili le scale all'uso ed al godimento comune in quanto, riducendone la larghezza, non consentiva *“il passaggio di due persone affiancate, di barelle per il soccorso di emergenza delle persone, l'evacuazione rapida dell'edificio, nonché il trasporto di oggetti anche solo minimamente ingombra;* *ii*) comportava la lesione del decoro architettonico dell'edificio; *iii*) pregiudicava la statica dell'edificio.

Per meglio contestualizzare il *thema decidendum*, bisogna considerare che, prima dell'emanazione del DL 76/2020 (cd, DL Semplificazioni), l'art. 2 della L. 13/1989 si limitava a prevedere che: *“le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche ..., sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, pur se comportanti innovazione e validamente approvati con un numero di voti che rappresentasse la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, risultavano però vietati in tutti quei casi in cui: *i*) avessero comportato un pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; *ii*) avessero alterato il decoro architettonico dello stabile; *iii*) avessero reso taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento, anche di un solo condòmino.

Ai fini della legittimità della relativa delibera doveva quindi essere considerato l'eventuale pregiudizio, oltre che alla stabilità o la sicurezza del fabbricato, anche al decoro architettonico dell'edificio, nonché all'uso o godimento delle parti comuni ad opera dei singoli condòmini (Cass. Civ. 14455/09 - Cass. Civ. n. 18334/12).

La valutazione in ordine alla legittimità dell'intervento non poteva tuttavia prescindere dal cosiddetto principio di *solidarietà condominiale* secondo cui, tra i vari interessi da contemperare tra loro *“al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali”*, doveva essere incluso anche quello delle persone disabili interessate all'eliminazione delle barriere architettoniche, *“...oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati”* (Cass. Civ. Sez. 2, n. 16486/2015)

In tale contesto normativo-giurisprudenziale è intervenuta l'art. 10, comma 3, del DL 76/2020 che, integrando l'art. 2 della L. 13/1989 e sulla scorta del citato principio di *“solidarietà condominiale”*, ha previsto che per le innovazioni aventi ad oggetto l'eliminazione delle barriere architettoniche *“... resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

Con la sentenza in esame, intervenuta dopo l'entrata in vigore del DL Semplificazioni, il Tribunale di Milano ha quindi avuto modo di chiarire che l'unico limite alle innovazioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche è ora quello di non alterare pregiudizio della stabilità / sicurezza del fabbricato *“...”e, non più, anche quello del rispetto del decoro architettonico e della necessità di assicurare l'uso e il godimento, anche di un solo condòmino, delle parti comuni”*.

Il Giudice meneghino – considerato lo *jus superveniens* e ritenendo quindi ormai prive di rilievo ai fini della causa le doglianze del ricorrente relative alla dedotta lesione del decoro architettonico, nonché alla inservibilità delle parti comuni per l'uso ed il godimento anche di un solo condòmino – si è quindi concentrato a valutare se l'opera comportasse un qualche rischio per la sicurezza

dell'edificio e delle persone, escludendo tale eventualità in forza della CTU svolta nel corso del giudizio e respingendo di conseguenza il ricorso proposto dal condòmino.

avv. Raffaello Stendardi