

1) MOTIVI DELLA SOCCOMBENZA DEL CONDOMINIO DI VIA BARZONI, 2
NELLA VERTENZA CON LA CONDOMINA NAVA

Tutto quanto sotto riportato serve per dare il quadro giurisprudenziale che ha portato il Condominio di Via Barzoni ,2 a soccombere in prima istanza nella lite portata avanti dalla condòmina Nava.

Il **Tribunale di Milano** con **sentenza n. 8957** depositata in cancelleria il **7 luglio 2014** ha dichiarato la nullità di una delibera assunta nel corso di un assemblea condominiale avente a oggetto l'installazione di un ascensore nel cortile comune.

Si tratta di una **decisione** che si colloca in un **orientamento giurisprudenziale oramai consolidato (soprattutto presso i Giudici della Corte di Cassazione)** e che pertanto **non aggiunge nulla di nuovo e inaspettato rispetto a quanto sempre più spesso viene affermato nelle nostre aule dei Tribunali**, ma che ci consente comunque di tornare su alcuni importanti aspetti giuridici che occorre sempre tener ben presenti quando si ha intenzione di effettuare degli interventi sulle parti comuni finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, sia che si tratti di installare un semplice servoscala piuttosto che un ascensore.

Si inseriscono due sentenze della Cassazione ancora valide dal punto di vista dei principi espressi:

- **Cassazione civile Sentenza 13/06/2005, n. 12705**

La menomazione nel godimento di una cosa materiale prevale sull'handicap fisico.

Nel caso di specie, **una barriera architettonica condominiale - ad esempio la mancanza dell'ascensore che rende più difficile la vita ad un disabile - resta tale se la sua eliminazione determina impossibilità di uso di un bene comune da parte anche di un solo condomino.**

La Corte di cassazione ha confermato la decisione del Tribunale di Agrigento, che aveva ordinato ad un condominio, padre di due figli portatori di handicap, di demolire l'ascensore installato all'esterno dell'edificio per rendere meno gravoso lo spostamento dei due figli. Ad averla vinta è stata invece una coppia di inquilini dello stesso stabile, che aveva sostenuto che l'ascensore aveva impedito loro di utilizzare una parte non trascurabile del terreno condominiale.

La Corte ha ribadito che pur quanto l'assemblea condominiale abbia autorizzato le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche resta fermo quanto disposto dagli artt. 1220, comma 2 e 1121 comma 3 c.c., per cui sono vietate le innovazioni che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Di fronte alla quale nulla può fare la legge 13/1989, che ha introdotto la normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

- **Cass. 5 novembre 2013 n. 24760**

Se l'ascensore "limita" la visuale dalle finestre di una proprietà privata nel condominio va rimosso.

Ritorniamo alla vicenda su cui è stata chiamata a pronunciarsi la magistratura milanese che nasce, come spesso accade, dalla necessità, espressa da alcuni condomini, di superare le barriere architettoniche presenti in uno stabile d'epoca che impedivano, a chi aveva difficoltà motorie, l'accesso ai propri appartamenti.

I condomini interessati a eliminare le barriere architettoniche presenti nelle parti comuni dell'edificio (costituite dalle scale che collegano l'atrio di ingresso con l'accesso alle singole abitazioni) proponevano pertanto all'assemblea condominiale di installare due ascensori nel cortile, presentando un progetto e illustrando gli interventi necessari per poterli realizzare. Dopo un paio di assemblee riservate alla discussione e al confronto sull'intervento proposto, preso atto della presenza di alcuni condomini contrari, decidevano di "mettere ai voti" tale innovazione. Il risultato del voto sembrava non porre alcun ostacolo a questa proposta, visto che la maggioranza dei condomini votavano a favore dell'installazione dell'ascensore.

Tutto sembrava pertanto "filare liscio", senonché un paio di condomini (che già durante la discussione e nella votazione finale avevano espresso il proprio dissenso) decidevano di impugnare la delibera davanti al Tribunale sostenendo che tale intervento avrebbe leso non solo i loro diritti sulle parti comuni, rendendo più difficoltoso l'utilizzo del cortile condominiale, ma soprattutto avrebbe pregiudicato i diritti sulla loro proprietà esclusiva.

Di cosa si lamentavano nello specifico i condomini dissenzienti? In primo luogo dell'eccessivo e **intollerante ingombro** dell'ascensore in relazione all'esiguo spazio disponibile del cortile condominiale. La base dell'ascensore infatti avrebbe ridotto eccessivamente lo spazio residuo alterandone la sua naturale funzione, ma soprattutto, essendo collocato in prossimità della porta di ingresso delle scale comuni ne avrebbe pregiudicato eccessivamente il passaggio. In secondo luogo veniva contestata la lesione del complessivo decoro architettonico dello stabile. Ma è soprattutto sul presunto **pregiudizio arrecato alle singole abitazioni** che i ricorrenti avevano concentrato la loro contestazione, in quanto l'ascensore sarebbe stato realizzato troppo vicino alle finestre di alcuni appartamenti, pregiudicandone sia la vista che lo spazio d'aria. Ed è proprio questo l'aspetto principale e più delicato sul quale il giudice milanese è stato chiamato a pronunciarsi.

Aspetto che si può riassumere nel seguente quesito: è legittimo sacrificare il diritto di proprietà anche di un solo condomino per soddisfare le esigenze di accessibilità anche di diversi altri condomini con problemi motori?

Il condominio chiamato in causa si era infatti difeso evidenziando come tale intervento sarebbe stato assolutamente indispensabile per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esigenza peraltro tutelata dalla Legge 13 del 1989 che prevede infatti maggioranze agevolate per installare gli ascensori. Era poi stata anche richiamata la rilevanza costituzionale del diritto a installare un ascensore anche in un'ottica di **solidarietà sociale**. Si sosteneva in altre parole che il diritto dei condomini con disabilità o degli

anziani avrebbe dovuto prevalere in quanto finalizzato ad assicurare un adeguato svolgimento della loro personalità e della loro vita sociale.

Il condominio aveva infine rilevato come l'installazione dell'ascensore avrebbe in ogni caso valorizzato l'intero edificio.

Le argomentazioni sostenute dal condominio nella sua difesa insomma sono quelle che quasi sempre vengono utilizzate per sostenere il diritto ad effettuare degli interventi nonostante l'imposizione di sacrifici al resto dei condomini. Esistono infatti molte sentenze dei giudici di merito che hanno spesso dato prevalenza a tali ragioni ritenendo legittimo e doveroso il sacrificio subito da chi è più fortunato e può camminare. A ben vedere però queste decisioni riguardano casi in cui tale sacrificio era ragionevolmente tollerabile e non eccessivo.

Evidentemente nel caso di specie il progetto presentato in assemblea poneva dei **sacrifici eccessivi** ad alcuni singoli condomini che il giudice ha ritenuto non potessero essere legittimamente imposti.

Nella sentenza viene infatti richiamata una recente sentenza della Cassazione (24760/2013) che evidenzia come sia la stessa normativa anti-barriere (Legge 13.1989) a prevedere che siano vietate in ogni caso le innovazioni che rendono talune **parti comuni** inservibili all'uso e al godimento di un singolo condomino. I giudici della Cassazione hanno più volte rilevato come inoltre siano a maggior ragione nulle anche le delibere che ancorché adottate con la maggioranza prevista dalla Legge 13, pur non pregiudicando eccessivamente le parti comuni siano comunque lesive dei diritti di un altro condomino sulla sua **proprietà esclusiva**, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative.

In questi casi diventa quindi centrale la valutazione del sacrificio subito dagli altri. Solo se tale sacrificio viene valutato superiore alla normale tollerabilità allora si può affermare che gli interventi siano illegittimi.

Nel caso di specie i giudici milanesi hanno ritenuto che l'eccessivo ingombro dell'ascensore nel cortile e la vicinanza ad alcune finestre avrebbe richiesto ai singoli condomini un sacrificio (sia dal punto di vista del pregiudizio estetico sia dal punto di vista del pregiudizio economico) superiore alla normale tollerabilità. Ecco quindi la ragione per la quale il Tribunale di Milano ha ritenuto invalida la decisione del Condominio inibendo di fatto l'installazione dell'ascensore.

Questa decisione dimostra come l'installazione di un ascensore così come la realizzazione di qualsiasi altro intervento finalizzato al superamento delle barriere architettoniche non possa essere affrontata solo in un'ottica di solidarietà sociale ma debba tenere conto di molti altri aspetti.

Del resto anche il possibile utilizzo del nuovo approccio antidiscriminatorio, pur se potrebbe consentire di superare alcuni limiti della tradizionale normativa anti-barriera, presuppone in ogni caso una valutazione sulla ragionevolezza del sacrificio imposto al resto dei condomini e quindi non consente di garantire una prevalenza assoluta e certa delle ragioni di chi chiede di intervenire sulle parti comuni in un condominio.

Estratto di un articolo pubblicato 8 settembre 2014 | Da [Gaetano De Luca](#)
in <http://www.muoversinsieme.it/magazine/diritti-doveri/casa-condominio/ascensore-installazione-illegittima/>

[illegible]

2) ERRORI COMMESSI DAL CONDOMINIO E DAI CONDOMINI NELLA GESTIONE DELLA INNOVAZIONE NELL'AMBITO DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Condominio di Via Barzoni, 2 si presenta piuttosto articolato essendo composto da 3 edifici di 5 piani fuori terra, costruiti in un parco/giardino, più una costruzione isolata, di un piano fuori terra, posta in prossimità del cancello del numero civico, che originariamente rappresentava l'abitazione del custode; ciascun edificio è composto da 3 scale indipendenti prive di ascensori; ogni scala serve per accedere a 10 appartamenti; pertanto il condominio è composto da 90 condòmini.

Questa situazione strutturale ha portato i condòmini a differenziare scala per scala la decisione riguardante l'installazione degli elevatori, collocati all'esterno degli edifici, serventi i condòmini disposti nella medesima scala, anche sulla base di quanto deliberato a maggioranza nella assemblea del 07/05/ 2007, creando una sorta di "Condominio parziale".

Nella pratica, non raggiungendo la proposta di installare gli elevatori le maggioranze, sia come Condominio globale e sia come Condominio parziale, previste dal secondo capoverso al punto 2) dell' art. 1120 del c.c. [che per la costruzione delle innovazioni, come gli ascensori, rimandava alle maggioranze indicate dal secondo comma dell'art. 1136, maggioranze modificate con la Legge n.º13/1989 "Abbattimento delle barriere architettoniche" (che prevedeva una maggioranza 1/3 dei partecipanti al condominio che rappresentassero 1/3 dei millesimi di proprietà) ed **attualmente rimodificate dalla Legge 220/2012** (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno metà di proprietà dell'edificio)] alcuni condomini hanno ritenuto di far costruire degli elevatori secondo il progetto preparato da una società progettista autorizzata dal condominio, sfruttando, ed interpretando, l'articolo 1102 del Codice civile il quale consente a ciascun condomino di utilizzare e **modificare le parti comuni a sue esclusive spese**, senza la partecipazione degli altri condomini, per un migliore godimento della propria proprietà.

La possibilità di operare come "condominio parziale" si basa sulla applicazione di alcune sentenze del Tribunale e della Cassazione

- Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196

Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini, bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala).

- Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989

In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato l'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi.

- Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990

In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n.° 13/1989 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.

- Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1781.

La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120. primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve avvenire "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio" (oggi però la maggioranza richiesta è quella riportata dalla Legge 220 del 11 dicembre 2012 "Riforma del Condominio" cioè maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno metà dell'edificio) .

L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera.

Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c. perché, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto.

- Cass. Civ. sentenza n° 10483, del 21 maggio 2015

Il condominio parziale è configurabile, tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (1117 c.c.). I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti 1117 c.c. vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono destinati all'uso o al servizio solo di una sola parte dell'edificio, ricavandosi dall'art. 1123, terzo comma, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti

*Quindi alla luce degli articoli del c.c. e degli orientamenti giurisprudenziali, sopra riportati, per quanto concerne l'installazione degli elevatori, ogni scala componente il Condominio di Via Barzoni,2 avrebbe potuto deliberare come "condominio parziale" solo nel caso di installazione di un elevatore nella tromba della propria scala; nel caso di ascensori esterni tra i balconi si sarebbe dovuto indire una assemblea globale in quanto il progetto per l'installazione degli elevatori avrebbe richiesto la costruzione di rampe d'accesso di una certa rilevanza sulle parti comuni: nei giardini, con anche l'abbattimento di alcune piante di alto fusto, e nei cortili, che di fatto sono diventati luoghi di sosta temporanea di auto, **creando di fatto una servitù sui cortili originariamente pertinenza dell'edificio che fronteggiavano.***

In pratica il Condominio avrebbe dovuto deliberare l'installazione di quel tipo di elevatori esterni in assemblea plenaria e, per evitare problemi postumi, avrebbe dovuto approvarla all'unanimità (1000/1000).

Anche chi ha costruito gli elevatori sul prospetto principale degli edifici non è esente da pecche, in quanto la loro installazione oltre a limitare la vista di tutti i condomini che si trovano dal lato dove è stata appoggiata l'

incastellatura, ostacola l'accesso alle cantine e non credo che rispetti le norme antincendio per quanto riguarda la via di fuga dalla scala e dai locali cantine.

Si riportano qui di seguito altre sentenze della Cassazione circa la partecipazione, le maggioranze ed il decoro architettonico di un edificio.

- Cassazione civile, sentenza n. 14697 del 14 luglio 2015.

Anche i residenti al pianterreno devono partecipare e decidere in merito alle spese per la conservazione e ricostruzione dell'ascensore. La pronuncia citata, dopo aver ribadito che la disciplina contenuta negli artt. 1123-1125 cod. civ., sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con atto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale che abbia natura contrattuale, ha affermato che "deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In quest'ultima ipotesi, nel caso cioè in cui una clausola del regolamento condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune (come ad es. l'ascensore), si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato. In assenza di siffatta previsione contrattuale, la proprietà comune del bene impone la partecipazione di tutti i condomini alle decisioni che concernono detto bene.

- Cass. 1 agosto 2014 n. 17557

solo con il criterio dell'unanimità o l'inserimento in un regolamento "contrattuale" si può modificare la ripartizione delle spese per l'ascensore previste dal Codice.

- Cass. Civ. 24.03.2004 n. 5899

Pronuncia della Corte di cassazione, che, cassando la sentenza del giudice di merito che aveva ritenuto non incidere sul decoro architettonico del condominio l'installazione di ascensore interno in quanto comportante alterazione di una parte circoscritta di edificio e non percepibile all'esterno. Per i giudici di legittimità, invece, l'alterazione del decoro di cui è fatta menzione all'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni, può derivare anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o singole parti dell'edificio suscettibili di autonoma valutazione, in essi rientrando, quindi, anche il vano ascensore.

DEFINIZIONE DI "DECORO ARCHITETTONICO"

E' stata la giurisprudenza ad enucleare il significato di "decoro architettonico", definendolo come l'insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali dell'edificio condominiale, idonee a conferire al fabbricato una propria identità.

meno alla innovazione, sono stati costretti, ad allargare, a proprie spese, il proprio balcone dal lato dove sono stati costruiti gli elevatori, pena l'impossibilità di potersi allacciare in un futuro.

Quindi anche i condòmini non partecipanti all'innovazione hanno partecipato alla costruzione degli elevatori.

Con questi dati di fatto diventa arduo contestare in appello ancora la legittimazione passiva del Condominio nella sua globalità basandosi sul fatto che, non essendo state raggiunte nessuna delle maggioranze previste per l'installazione degli elevatori (né come innovazione né come forma di abbattimento delle barriere architettoniche) che la causa andava intrapresa nei confronti dei condòmini che ne avevano provveduto alla installazione avvalendosi dell' art. 1102 del c.c. , anche perché questa possibilità è stata avallata dalla unanimità della assemblea del 07/05/2007 .

Pag. 9/26 della Relazione CTU: " La parte attrice nell'atto di citazione ha lamentato che in seguito all'installazione dell'ascensore nel proprio appartamento, ne è derivato: 1. il mancato rispetto nella cucina dei rapporti illuminanti prescritti dal regolamento edilizio comunale; 2. una riduzione della illuminazione naturale; 3. la preclusione all'uso della finestra della cucina."

- Per quanto riguarda il punto 1. Mancato rispetto dei rapporti illuminanti il CTU non ha considerato utile ai fini illuminanti della cucina della condomina Nava la finestra retrostante alla struttura verticale frangisole (pag. 10/26).

D'altro canto non poteva fare altrimenti visto che la superficie utile di detta finestra è fortemente penalizzata dallo spessore delle lame del frangisole che gli sono quasi a contatto.

Quindi è inutile incaponirsi, come ha fatto il CTP del Condominio, e come si vuole sostenere nell'appello, sulla abusività, e quindi la liceità, della finestra costruita dalla Nava, perché il rapporto illuminante è stato calcolato prendendo in considerazione solo le dimensioni della porta finestra originaria della cucina.

A questo proposito gioverebbe fare un controllo del calcolo fatto dal CTU in quanto la conferma del valore del rapporto illuminante determinato dal consulente del tribunale porrebbe tutte le cucine ampliate, come è stata ampliata la cucina della condomina Nava, a non essere in regola con il R.E.C. e questo potrebbe creare problemi sia in caso di vendita degli appartamenti e sia nel caso in cui, a seguito di un sopralluogo di un tecnico comunale, venissero imposti lavori di adeguamento pena la revoca della agibilità del locale medesimo.

E' evidente che questa situazione è scaturita da una sottovalutazione da parte del progettista della quale bisognerebbe chiederne conto: perché chiunque si trova nelle medesime condizioni strutturali della Nava, a questo punto, forte della sentenza, può chiedere il risarcimento danni, perché il

Rapporto Illuminante è un calcolo empirico/teorico indipendente dal piano e dalla vicinanza o lontananza di alberi o di edifici.

Piuttosto che intraprendere l'appello alla sentenza sfavorevole, ci si sarebbe dovuti rivolgere al giudice per vedere riconosciuto il risarcimento del danno economico per il ripristino del Rapporto Illuminante secondo il R.E.C., Rapporto Illuminante cambiato in seguito al prolungamento, in prossimità delle porte finestre delle cucine, della parte aggettante del solaio per la creazione dei piani di sbarco sui balconi sovrastanti.

Altra spada di damocle è la drastica riduzione dello sguardo appurata dal CTU che vale soprattutto per tutti i condòmini del piano rialzato, per i quali vale il diritto di far rimuovere l'elevatore (Cass. 24760/2013); altro motivo per portare in giudizio il progettista.

*- Per quanto riguarda il punto 2. Riduzione della illuminazione naturale, il CTU ha confermato le lamentele della condomina Nava (pag. 11/26 della Relazione CTU) **ritenendole oggettive**.*

Nel suo giudizio il CTU non ha tenuto conto che nella cucina della condomina Nava il sole non arriva neanche il 21 giugno, giorno del solstizio d'estate, per via della folta chioma delle piante d'alto fusto che gli sono prospicienti e che una volta segnavano il confine con il giardino di pertinenza del terzo palazzo (il condominio è costituito da tre edifici con i 4 prospetti liberi) e che ora si sono ridotte per via della rimozione di una pianta per far posto alla rampa di accesso all'elevatore oggetto della causa. Mi dispiace che il CTP del Condominio non abbia evidenziato questa situazione ben illustrata dalle immagini, prese da Google Maps, che si allegano qui di seguito .

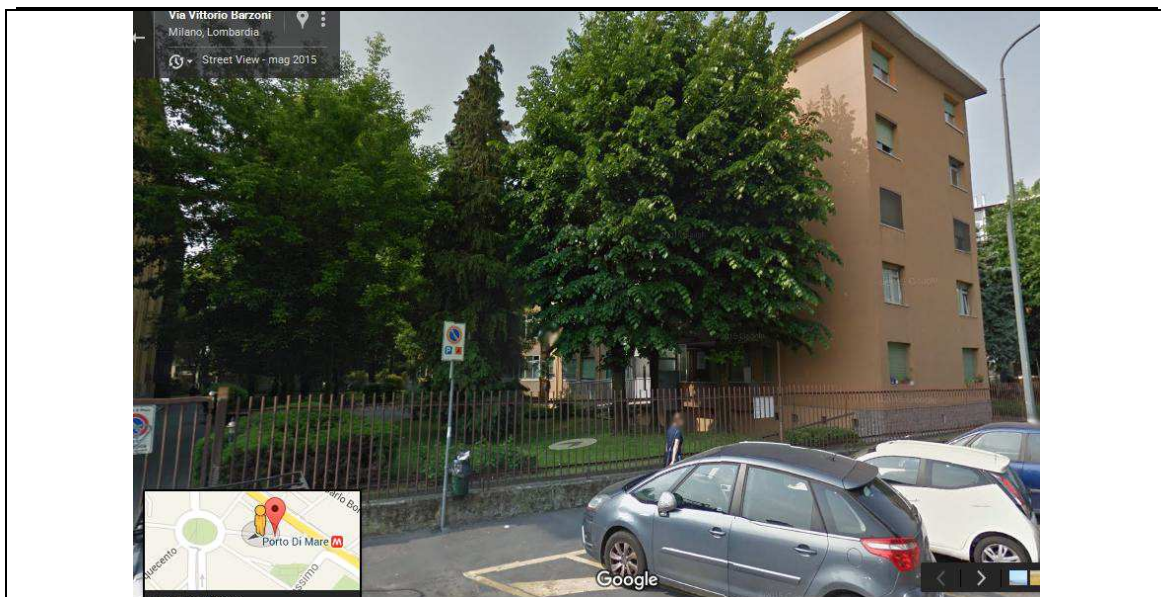


Immagine che mostra la distribuzione delle piante d'alto fusto del giardino sul quali si affaccia il balcone della condomina Nava al piano rialzato



- Per quanto riguarda il punto 3. Preclusione dell'uso della finestra, il CTU ha tratto delle conclusioni alternando la vista che si poteva avere dalla finestra aperta dietro alla struttura frangisole con la vista che si poteva avere affacciandosi al balcone.

Non è dato sapere quale uso potesse consentire la finestra se non quella di far circolare direttamente l'aria: possibilità rimasta ma, obiettivamente, a livello ridotto. Riduzione di vista? Il CTU a pag. 11/26 ha scritto " E' oggettivo, infatti, che una finestra rivolta verso un giardino costituisca un beneficio migliore rispetto ad una finestra retrostante ad un macchinario..."

Ma se la vista dalla finestra era solo possibile dritto per dritto in quanto lo spessore della struttura frangisole impediva viste di sguincio sia a sinistra che a destra. Riduzione di afflusso della luce naturale? con più della metà della superficie della parte vetrata ostruita dagli spessori della struttura frangisole, tanto è vero che lo stesso CTU non ne ha tenuto conto ai fini del calcolo del Rapporto Illuminante e con l'ombrello di rami e foglie delle piante che gli stavano davanti.

Le immagini inserite dimostrano che una certo irraggiamento laterale arriva ugualmente dietro alla struttura dell'elevatore per via delle finestrature laterali presenti sulla struttura stessa. Il fatto è che la finestra, ed il balcone, della condomina Nava si trovano esposti a Est/Nord-Est quindi per una questione di piano, di copertura arborea, della presenza dell'edificio frontista e di esposizione geografica il sole non lo vedranno mai

La riduzione di afflusso di luce, che comunque minimamente c'è, a mio parere rientra nel campo di sacrificio tollerabile ed eventualmente compensabile con qualche beneficio.

Invece è oggettivamente incontestabile che l'affaccio del balcone si è ridotto da 180° a 90°.

*Scrivendo a pag. 11/26 della sua Relazione "E' altresì oggettivo che il pianerottolo condominiale di attesa e di sbarco ascensore posto alla stessa quota del balcone e a circa un metro di distanza, rende di fatto il balcone "simile ad una guardiola di una portineria." **il CTU mostra da che parte si è schierato: è un giudizio che si poteva risparmiare perché è un giudizio soggettivo e non oggettivo. Inoltre tale giudizio contraddice quello che il CTU ha scritto a proposito della riduzione della veduta dalla parte della installazione dell'elevatore.***

Questo il CTP del Condominio doveva evidenziarlo nelle sue note a commento della Relazione CTU.

Inoltre il CTU, preso nell'enfasi scrive delle cose non vere infatti a pag. 11/26 continua "Si consideri che la situazione attuale deriva anche dal rialzo del pianerottolo rispetto al piano campagna originario (vedi foto 3/6 fascicolo Nava) e tale condizione non è paragonabile allo stato preesistente quando nel giardino non passavano tutti i condòmini ed i loro visitatori.....".

Ciò non corrisponde alla realtà: se il difetto di legittimazione passiva di tutti i condòmini è stato rigettato dal giudice nella prima udienza, e questo il CTU lo sapeva, siccome con il sostantivo Condominio si intende l'insieme di tutti i proprietari degli appartamenti ricavati nei tre edifici facenti capo al civico 2 di via Barzoni, non è vero che "tutti i condòmini" (che sono 89 perché la condomina Nava è esclusa) passano davanti al balcone della condomina Nava.

Davanti al balcone della condomina Nava passano solo i 5 condòmini proprietari dell'elevatore, solo loro hanno le chiavi di accesso all'impianto che ne consente l'uso.

L'affermazione distorta del CTU è molto grave perché avendo fatto il sopralluogo non poteva non essersi accorta che l'elevatore oggetto della controversia era al servizio di solo alcuni condòmini, neanche tutti, della scala.

Affermazione che, tuttavia, potrebbe essere presa a supporto della esistenza del "condominio parziale".

Comunque l'aspetto più preoccupante delle conclusioni del CTU è l'accertamento della violazione del diritto di proprietà conseguentemente alla installazione degli elevatori e delle canne fumarie.

A pag. 15/26 della sua Relazione il CTU scrive: "...si deve evidenziare che l'appartamento della parte attrice aveva un fronte di affaccio lungo 511 cm (106+30+145+10+220). A seguito dell'installazione dell'ascensore e delle canne fumarie il fronte di affaccio si è ridotto di 106 cm, ovvero di tutta la larghezza della ex loggia. La violazione del diritto di proprietà, a parere della scrivente, si è concretizzato nella riduzione del fronte di affaccio

dell'appartamento. Il diritto all'affaccio di un immobile, infatti, non è vincolato/subordinato all'uso o alla funzione dei locali che usufruiscono dell'affaccio. Il diritto all'affaccio, se esistente, sussiste a prescindere che l'affaccio afferisca ad una loggia, ad un lavatoio, ad un balcone oppure ad una cucina."

Questo pezzo sul diritto di proprietà sembra scritto più da un giudice che da un CTU, ed è una conclusione molto preoccupante in quanto è stata "condivisa dal Giudice nel metodo e nel calcolo" (ultima pagina della sentenza); quindi tutti i condomini nelle cui scale sono stati installati gli elevatori tra i balconi possono far valere la violazione del diritto di proprietà per la riduzione del diritto di affaccio.

Anche questo aspetto fa pensare che il progettista non abbia ben valutato le possibili implicazioni che il suo progetto poteva far nascere: implicazioni che il committente Condominio poteva non sapere ma chi progetta ascensori, soprattutto da installare all'esterno degli edifici è tenuto a sapere.

[illegible]

4) COMMENTO ALLA DECISIONE ASSEMBLEARE DI FARE APPELLO ALLA SENTENZA.

Francaamente non capisco quali obiettivi si sia prefisso il Condominio di via Barzoni, 2 nel presentare l'appello: sar  ben difficile che i giudici cambino il giudizio sul rigetto della legittimazione passiva di tutti i condòmini.

In ogni caso se venisse accolto il difetto di legittimazione passiva il Condominio pensa di recuperare in qualche modo il rapporto con la condomina Nava oppure pensa che la stessa a seguito dell'esito negativo restituisca i soldi che gli sono stati dati come risarcimento e cessi ogni azione legale, in quanto avendo sbagliato i destinatari della sua rivalsa dovrà intraprendere un nuovo iter giudiziale?

Infatti, nel caso, poco probabile, di riconoscimento di difetto di legittimazione passiva i Giudici si limiteranno ad assolvere il Condominio nella sua globalità perché non è a lui che andavano richiesti i danni, e basta; forse tra le righe della sentenza faranno capire che i destinatari della vertenza avrebbero dovuto essere i proprietari dell'elevatore.

Ma se questo era lo scopo del Condominio, a mio avviso, avrebbe fatto prima ad indire una assemblea nella quale si sarebbe dovuto discutere su come pagare la cifra che il Condominio era stato condannato a risarcire ed in quella occasione dire: "Ok il Condominio nella sua globalità è stato condannato ma tutti noi condòmini sappiamo che l'elevatore in questione è stato costruito per volontà di 5 condomini che stanno sulla stessa scala della condomina Nava, sfruttando l'art. 1102 del c.c., e quindi, essendo una innovazione di loro proprietà, il Condominio imputerà a loro detta cifra.

A fronte della ovvia insurrezione dei proprietari individuati si sarebbe andati in causa ma, questa volta, con più probabilità di vittoria da parte del Condominio.

Invece il Condominio, perseverando nella suo atteggiamento ambiguo, ha deciso di suddividere la cifra secondo i millesimi di proprietà (spero) dei restanti 89 condòmini.

In pratica si è venuta creare questa situazione: i 5 proprietari si godono il confort di salire a casa propria con l'elevatore che si sono costruiti sulle parti condominiali; i danni provocati a privati dalla loro installazione sono stati pagati anche da coloro che non usufruiscono della innovazione e/o non c'entrano nulla con l'installazione.

Il tutto per una non dovuta solidarietà sociale!!!

Speriamo che altri condòmini non prendano anche loro delle iniziative seguendo la strada tracciata dalla condomina Nava altrimenti per i condòmini del Condominio di Via Barzoni, 2 sarebbe stato più conveniente partecipare in blocco alla costruzione degli elevatori perché avrebbero speso gli stessi soldi ma alla fine avrebbero avuto una innovazione che avrebbe consentito loro di godere più confortevolmente del loro appartamento.
