

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio - Consigliere

Dott. GOLDONI Umberto - Consigliere

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere

Dott. DE CHIARA Carlo - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

F.E. e R.V., rappresentati e difesi dall'avv. B.M.M.B. ed elett.te dom.ti in  
Roma, presso lo studio dell'avv. L.A.;

- ricorrenti -

contro

RA.Re. ved. M., M.E. e M. F., rappresentati e difesi dall'avv. B.R. ed elett.te  
dom.ti in Roma, presso lo studio C.G.S. e H.;

- controricorrenti -

e nei confronti di:

L.L., LA.Lu. e L.A.;

- intimati -

avverso la sentenza del Tribunale di ..... n. ....,  
depositata il 9 febbraio 2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 5 ottobre 2010  
dal Consigliere dott. Carlo DE CHIARA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.  
SCARDACCIONE Eduardo Vittorio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

I sigg. F.E. e R.V. in F. e L., Lu. e L.A., condomini di uno stabile in .....,  
convennero davanti al Giudice di pace di quella città i sigg. R.R. ved. M. e i  
suoi figli E. e M.F. per sentirli condannare alla rimozione di un servoscala  
collocato nel vano scala condominiale dal defunto dott. M.G., loro dante  
causa, a sue spese e con l'assenso dei condomini in considerazione delle  
sue precarie condizioni di salute.

I convenuti resistettero e il giudice accolse parzialmente la domanda,  
autorizzando la permanenza del manufatto sino a quando fosse rimasta nello  
stabile la madre del dott. M., sig.ra Z.R., ..... Ritenne, infatti,  
che l'installazione del manufatto rientrava nel novero delle modifiche  
apportabili alla cosa comune da ciascun condomino anche in difetto di  
autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1102 c.c., non comportando  
limitazione dell'uso da parte degli altri condomini, nè alterazione del decoro  
architettonico dello stabile.

I sigg. Ra. e M. proposero appello per l'eliminazione del limite temporale  
stabilito dal primo giudice; i sigg. F., R. e L. proposero appello incidentale per  
l'immediata eliminazione, invece, del manufatto.

La Corte di ..... ha accolto l'appello principale e ha respinto l'appello  
incidentale, confermando sia l'applicazione dell'art. 1102 c.c. piuttosto che  
dell'art. 1120 invocato dagli appellanti incidentali, sia l'insussistenza di

limitazioni al pari godimento degli altri condomini, di alterazioni del decoro architettonico dello stabile e di alterazioni della stessa cosa comune.

I sigg. F. e R. hanno quindi proposto ricorso per cassazione per tre motivi, cui hanno resistito con controricorso i sigg. Ra. e M..

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. - Con il primo motivo di ricorso, denunciando violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c. nonchè vizio di motivazione, si insiste per l'applicazione della disciplina di cui all'art. 1120 c.c., secondo cui l'innovazione deve essere disposta con delibera dell'assemblea condominiale, nella specie insussistente.

1.1. - Il motivo è infondato.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, infatti, la norma di cui all'art. 1120 c.c. nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove (come nel nostro caso) non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c. che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (Cass. 24006/2004, 3508/1999, 1781/1993, 5220/1978).

Il Collegio ritiene di dare continuità a tale orientamento, nonostante i ricorrenti osservino che dalla L. n. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"), nel prevedere la possibilità, per i portatori di handicap, di

installare un servoscala a proprie spese solo in difetto di delibera condominiale trascorsi tre mesi dalla loro richiesta, implicitamente conferma che l'installazione necessita, in linea di principio, di tale deliberazione. Deve, infatti, replicarsi che l'art. 13 cit., e l'art. 1102 c.c. costituiscono titoli autonomi legittimanti l'installazione in presenza di presupposti parzialmente diversi tra loro (il primo, in particolare, si riferisce ai portatori di handicap, ancorchè non condomini, a differenza del secondo, riferito, invece, a qualunque condomino), sicchè l'uno non assorbe, ma concorre con l'altro.

2. - Con il secondo motivo, denunciando violazione dell'art. 1120 c.c., comma 2 e vizio di motivazione, si lamenta che il Tribunale abbia affermato l'insussistenza di alterazioni del decoro architettonico dell'edificio e di limitazioni all'altrui facoltà di godimento della scala basandosi sulla consulenza tecnica di ufficio e trascurando totalmente i rilievi critici ad essa mossi dagli appellanti incidentali. I rilievi specificamente richiamati in ricorso consistono in ciò, che la presenza del servoscala (a) preclude la futura installazione di un normale ascensore utilizzabile anche dai residenti ai piani superiori a quello ove ha termine la corsa del servoscala stesso, e (b) rende disagiata il passaggio di una carrozzina, nonchè (c) l'effettuazione delle operazioni di trasloco, dato che, come risulta dalla stessa sentenza, in occasione del trasloco dei sigg. L. gli eredi M. avevano provveduto a rimuovere la poltroncina del servoscala.

2.1. - Il motivo è inammissibile.

La circostanza sub (a) è priva del requisito della decisività.

Infatti il servoscala è solo uno dei possibili mezzi di miglioramento del godimento del bene comune e nulla impedisce ai condomini di sostituirlo con un ascensore, dato il carattere dinamico della gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni (cfr. Cass. 7711/2007, 6915/2007), comune essendo anche l'impianto collocato, come nella specie, a iniziativa e spese esclusive di un singolo condomino ai sensi dell'art. 1102 c.c. Quanto alle circostanza (b)

e (c), poi, come osservano i ricorrenti, alle pagg. 10 e 11 della CTU si legge: "Con l'impianto fermo il passaggio di una persona con una valigia, data anche la larghezza complessiva del vano scale (valutabile da cm 19 a cm 81), risulta agevole anche in corrispondenza della poltroncina (spazio utile di passaggio variabile da cm 19 a cm 81), mentre lo è in misura minore con l'impianto in funzione (anche se, nel caso di funzionamento dell'impianto, si ritiene verosimile che chiunque soste ed attenda la fine della corsa prima di continuare a salire le scale, considerata anche la breve durata della corsa medesima) ... anche il passaggio con carrozzine o con altri colli ingombranti, non risulta essere impedito in modo apprezzabile dalla presenza del servoscala, così come si ritiene che non vi siano particolari difficoltà in caso di trasloco, considerato che anche il limitato ingombro in altezza della poltroncina e quello ancor più ridotto delle guide laterali". A differenza, quindi, di quanto sostenuto dai ricorrenti, la consulenza tecnica contiene una risposta ai loro rilievi, e del resto la motivazione della sentenza per relationem alle risultanze della consulenza tecnica, senza ulteriori aggiunte da parte del giudice, è consentita, anche in presenza di osservazioni delle parti sulla questione tecnica, tutte le volte in cui dette osservazioni siano state esaminate e disattese dal. c.t.u. (Cass. 481/1981 e, arg. a contrario, 10688/2008), anche implicitamente (Cass. 19475/ 2005, 2114/1995, 3711/1989, 6698/1986).

3. - Con il terzo motivo si censura, per vizio di motivazione, l'affermazione del Tribunale secondo cui il consenso a suo tempo prestato dai condomini alla collocazione dell'impianto non era limitato alle sole necessità del defunto dott. M.G..

3.1. - Il motivo è inammissibile, essendo riferito ad affermazione inessenziale e fatta solo ad abundantiam nella motivazione della sentenza impugnata, la cui ratio consiste essenzialmente nella non necessità del consenso dei condomini trovando applicazione l'art. 1102 c.c..

4. - Il ricorso va dunque respinto.

Le spese processuali, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

LA CORTE rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore dei contro ricorrenti, delle spese processuali, liquidate in Euro 3.200,00, di cui Euro 3.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 5 ottobre 2010.

Depositato in Cancelleria il 21 dicembre 2010