

DIBATTITO GIURIDICO - II° CASO

Un condomino, ai sensi dell'articolo 1102 codice civile, ha installato nel vano delle scale un ascensore munendolo di serratura che impedisce agli altri l'utilizzo. Si chiede se, vista la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite Civili del 16 febbraio 2018, n. 3873, ricorra l'articolo 934 codice civile in riferimento all'impianto con conseguente acquisto della proprietà in capo a tutti gli altri condomini.

INTERVENTO PROGRAMMATO (Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto)

Il caso della installazione di un ascensore nel vano scala condominiale costituisce una fattispecie particolare: oggetto di interventi legislativi non sempre chiari e coerenti (ci si riferisce alla l. 13/89<sup>1</sup>, sulle barriere architettoniche, e alla stessa l. 220/12<sup>2</sup>, con la modifica dell'art. 1120 c.c. e la previsione, al comma 2, di innovazioni agevolate, tra cui si menzionano le barriere architettoniche). La giurisprudenza spesso se ne è occupata, in relazione alla regola sull'uso della cosa comune (art. 1102) e alla disciplina delle innovazioni (art. 1120 c.c. ma anche, si noti sin d'ora, art. 1121 c.c.), dimostrando un favore sempre maggiore: da ultimo, Cassazione (sez. II) n. 31462 del 05/12/2018 (quindi successiva alle Sezioni Unite), su cui si tornerà nel prosieguo.

Il tema di questo dibattito giuridico è se le cose cambiano, con le Sezioni Unite tanto commentate<sup>3</sup>. Il presente mio intervento intende limitarsi, stante il tempo concesso, soltanto all'approfondimento di quella che appare una problematica concreta, al di là della proprietà, da ritenersi pacificamente comune, dell'ascensore: ossia, escludendosi il ripristino con la eliminazione dell'ascensore installato, la possibile pretesa da parte dell'installatore nei confronti del Condominio di rimborso delle spese di esecuzione e di assunzione di quelle di manutenzione.

E cercherà di proporre una soluzione giuridica alla suddetta questione, basata proprio su un passaggio della motivazione della stessa sentenza delle Sezioni Unite.

Il principio affermato dalle Sezioni Unite (basta un accenno, essendo stato ripetutamente illustrato) è quello per cui la norma sulla accessione, ossia l'art. 934 c.c., opera anche in ambito di comunione e di condominio, per cui (salvo contrario accordo con forma scritta ad substantiam) la costruzione (edificazione/opera/impianto che sia) diventa proprietà di tutti i condomini.

Ma importanti sono le conseguenze di ciò, sempre secondo le Sezioni Unite.

Gli altri condomini, diversi dal costruttore, in quanto da ritenersi comproprietari della costruzione:

- o hanno lo ius tollendi (quando la costruzione venne realizzata senza la preventiva autorizzazione della maggioranza di legge dei condomini, e quindi in violazione dell'art. 1120 c.c., ovvero quando essa pregiudichi comunque il godimento della cosa comune da parte di tutti i comproprietari, e quindi in violazione dell'art. 1102 c.c.; salva l'ipotesi, a tutela della buona fede e dell'affidamento del costruttore, che sia avvenuta col consenso esplicito, o quantomeno senza opposizione degli altri che ne erano a conoscenza, anche per mera tolleranza protrattasi per un congruo periodo di tempo);
- oppure, ove lo ius tollendi non venga o non possa essere esercitato, questi altri condomini appunto diversi dal costruttore (ossia in buona sostanza il Condominio), sono tenuti a rimborsare al costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sopportate per l'edificazione dell'opera.

---

1 intitolata "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

2 intitolata "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"

3 una pronuncia precedente alle Sezioni Unite, ma recente, Cassazione civile sez. II, 04/09/2017, n.20713, affermava invero che *"L'ascensore installato dopo la costruzione dell'edificio a spese solo di alcuni condomini è di proprietà solo di questi ultimi, ma ferma l'applicazione dell'art. 1121 III, ossia che è diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuente nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera"*.

Questo afferma, in concreto, la sentenza delle Sezioni Unite: proprietà comune della costruzione, e conseguentemente o *ius tollendi*, o obbligo di rimborso.

In quella vicenda, invero, le parti in causa si contendevano la proprietà di quella costruzione: essendo in sostanza nuove unità, molto appetibili stanti le circostanze e in particolare la località; da quanto si comprende leggendo la sentenza, lo scenario del ripristino appare improbabile, l'eventualità di rimborsi non sembra dirimente.

Nell'ipotesi che ci occupa, è diverso: i condomini non si erano attivati per impedire la installazione dell'ascensore, e neppure per averne l'uso (lasciando che solo il singolo condomino avesse le chiavi della serratura per entrarvi); cosa possono temere, in definitiva, dalla comproprietà dell'impianto? Presumibilmente, proprio la richiesta di rimborso delle spese di realizzazione, e la suddivisione degli oneri di gestione e di manutenzione.

Ad una lettura solo della parte finale (i principi di diritto a cui il giudice del rinvio dovrà attenersi<sup>4</sup>) potrebbe sembrare che questa sia una conseguenza obbligata, perchè, come detto, l'obbligo del rimborso viene fatto conseguire a tutti i casi in cui "lo *ius tollendi* non venga o non possa essere esercitato".

Nel caso ipotizzato lo *ius tollendi* non verrebbe riconosciuto: si è accennato all'inizio a Cassazione (sez. II) n. 31462 del 05/12/2018 (quindi successiva alle Sezioni Unite), la quale ha ribadito che *l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un bene comune, rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. in quanto deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento.*

Nella motivazione, si trovano svariate citazioni (anzitutto Cass. 14096//2012 e Cass. 10852/2014; e poi Cass. 7938/2017 e Cass. 6129/2017): è giurisprudenza assolutamente consolidata che le norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche perseguono finalità di carattere pubblicistico e di interesse generale, costituiscono espressione di un principio di solidarietà sociale e s'interpretano secondo il principio di solidarietà condominiale, per attuare un diritto fondamentale della persona etc etc, ed è impensabile, anche condivisibilmente tenuto conto dell'importanza della eliminazione delle barriere architettoniche, che si cambi indirizzo e che si torni indietro.

D'altra parte, le stesse Sezioni Unite in esame escludono lo *ius tollendi* in caso di consenso esplicito o implicito e persino di mera tolleranza, come presumibilmente qui ravvisabile.

Ma allora, quanto alle spese?

Il rimborso delle spese di esecuzione e l'assunzione di quelle di manutenzione possono essere una conseguenza ingiusta e iniqua, se consideriamo che, come beninteso dato di partenze, non vi fu una delibera che approvò l'innovazione, neppure con la maggioranza prevista per le agevolate.

Ritengo che una tale conseguenza si possa fondatamente escludere: a prescindere dalla proprietà comune, per diretta applicazione dell'art. 1121 c.c., che la stessa pronuncia delle Sezioni Unite, seppur tra le righe, afferma applicabile.

Infatti, ad una attenta lettura della motivazione, le Sezioni Unite danno per scontata la applicazione non solo dell'art. 1102 c.c. ma anche dell'art. 1120 c.c. e, si noti, appunto dell'art. 1121 c.c..

Al punto 2.6 si legge infatti che *"Il Collegio ritiene che la disciplina giuridica che deve regolare i rapporti tra comproprietario costruttore e comproprietario non costruttore vada ricavata dalle norme che regolano la comunione: innanzitutto, dalle norme che regolano l'uso della cosa comune e le innovazioni."*

---

4 Non rimane, pertanto, che cassare la sentenza impugnata in relazione al secondo e al quarto motivo di ricorso, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Venezia, che, ai sensi dell'art. 384 cod. proc. civ., comma 2, si uniformerà ai seguenti principi di diritto:

- "La costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune diviene per accessione, ai sensi dell'art. 934 cod. civ., di proprietà comune agli altri comproprietari del suolo, salvo contrario accordo, traslativo della proprietà del suolo o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta ad *substantiam*";
- "Il consenso alla costruzione manifestato dal comproprietario non costruttore, pur non essendo idoneo a costituire un diritto di superficie o altro diritto reale, vale a precludergli l'esercizio dello *ius tollendi*";
- "Ove lo *ius tollendi* non venga o non possa essere esercitato, i comproprietari del suolo sono tenuti a rimborsare al comproprietario costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sopportate per l'edificazione dell'opera".

Espressamente, e specificamente, nelle motivazioni della sentenza si legge quindi che, per la "comunione ordinaria" è richiamato "quanto previsto dall'art. 1108 cod. civ.", mentre per il "condominio degli edifici" quanto previsto "dagli artt. 1120 e 1121 cod. civ."

Come noto l'art. 1121 c.c., al comma I, prevede che "Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa", e al comma III prevede che "i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera".

Naturalmente con riguardo all'installazione di un ascensore non si configurerà carattere di voluttarietà ma, di regola, gravosità della spesa.

Quindi viene a determinarsi una facoltà, non un obbligo: e quindi una eventualità anziché una necessità.

Se rileggiamo la norma citata, del resto, ci avvediamo che essa invero prescinde dalla "proprietà" della innovazione: parla infatti di "utilizzazione" e di "partecipazione", ai "vantaggi" e alle "spese".

Tenuto conto di questo, e del fatto che, si ripete, le Sezioni Unite affermano la applicabilità sì dell'art. 934 ma anche dell'art. 1121 c.c., può quindi essere sostenuto che, a prescindere dalla proprietà comune dell'ascensore, le spese di esecuzione e manutenzione sono a carico dell'installatore, sino a quando gli altri non decidano, come loro diritto, di partecipare ai vantaggi, e quindi di usare anche loro l'ascensore.