

## **Trib. di Milano, Sent. 6312 del 16.07.2021**

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto**

1. MC, proprietario di una unità immobiliare al piano rialzato dello stabile condominiale sito in San Donato Milanese (MI), via xxx, ha impugnato le delibere nn. 1), 3), 4), 5), 6) e 7) approvate in data 10 gennaio 2018, aventi ad oggetto rispettivamente:

- la conferma del progetto di installazione di una piattaforma elevatrice interna al vano scale dell'edificio, redatto nel 2013, "previo il rilascio del titolo edilizio/autorizzazione", già oggetto di diniego comunale, impugnato innanzi al giudice amministrativo (n.1),
- l'approvazione, stante la "massima urgenza", di un nuovo progetto, senza rinuncia al precedente progetto né al giudizio amministrativo (n. 3),
- la presentazione della relativa pratica all'autorità amministrativa (n. 4),
- la valutazione delle offerte per la realizzazione delle opere (n. 5),
- la ripartizione delle spese (n. 6) e
- la gestione tecnica e amministrativa del progetto (n. 7).

Ha lamentato che esse violano l'art. 1120 c.c. perché, riducendone la larghezza, rendono inservibili le scale comuni all'uso ed al godimento anche di un solo condomino, non consentendo "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 ingombranti".

Esse, inoltre, recherebbero danno alla sua proprietà esclusiva, comporterebbero pregiudizio alla sicurezza dell'edificio e ne altererebbero il decoro architettonico.

Ha aggiunto che l'impianto progettato, di proprietà comune, è esso stesso inservibile alle persone disabili, che necessitano di sedia a ruote, sia perché non rispetta i parametri normativi di settore (L. n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989), sia perché non supera la barriera costituita dalla scalinata esterna di accesso all'edificio, e non è utilizzabile ed accessibile nemmeno da parte di coloro a cui favore dovrebbe essere realizzato.

Ha eccepito la nullità delle delibere perché il progetto contrasta con la normativa regionale (L n. 6/1989, allegato punto 5.3.1.), col Regolamento edilizio (artt. 131 e 139) e col Regolamento di igiene del Comune di San Donato Milanese (art. 3.6.10), che stabiliscono i limiti minimi di larghezza delle scale condominiali (1 m.) e delle porte interne (80 cm.), le quali devono consentire il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15%.

Ha allegato che il Comune ha già due volte negato il permesso di costruire al precedente progetto del 2013 perché non rispettoso della citata normativa, che, a suo dire, ha la "funzione di tutelare i beni primari della sicurezza e della salute pubblica", ossia diritti fondamentali della persona, costituzionalmente tutelati.

Previa sospensione della provvisoria esecutività, ha concluso per la declaratoria di nullità e/o annullabilità delle delibere impugate.

Radicatosi il contraddittorio, il Condominio convenuto ha contestato punto per punto le doglianze avverse. Ha allegato e documentato che la piattaforma elevatrice è indispensabile ad alcuni condomini, ultrasettantacinquenni con deambulazione sensibilmente ridotta, nonché al loro nipotino, affetto da rarissima e gravissima patologia genetica, che comporta serie difficoltà di deambulazione e ridotte o impedito capacità motorie in via permanente.

Sospese le sole delibere n. 3 e n. 7), il giudice, assegnati i termini per il deposito delle memorie istruttorie e tentata vanamente la conciliazione tra le parti, ha disposto accertamenti tecnici finalizzati ad accertare, in fatto, la sussistenza delle circostanze allegate dal C. Senza ulteriore istruttoria, salvo quella documentale, la causa è stata riservata in decisione con l'assegnazione dei termini previsti dall'art. 190 cpc.

2. Deve preliminarmente darsi atto che, in corso di causa, è sopravvenuta una normativa che ha reso, in parte, inapplicabile, alla fattispecie in esame, l'art. 1120 c.c..

Il comma 3, art. 10 del D.L. 76/2020 (cosiddetto "Decreto Semplificazioni"), convertito in legge dalla L. 11/09/2020, n. 120, ha aggiunto, alla fine dell'art. 2 della legge n. 13/1989, i seguenti periodi: «Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione 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».

Per effetto di tale novella, l'art. 2 della L. n. 13/1989, nel testo attualmente vigente, prevede, quale unico limite alle innovazioni finalizzate ad abbattere barriere architettoniche, quello del pregiudizio alla stabilità o alla 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 condomino", delle parti comuni.

Secondo i principi generali dell'ordinamento il giudice deve decidere la causa in base alle norme vigenti al momento della decisione: lo *jus superveniens* incontra l'unico limite dell'accertamento definitivo dei fatti, stabilito dall'art. 2909 c.c.

Ciò comporta che tutte le doglianze sollevate dal C con riguardo alla dedotta lesione del decoro architettonico, nonché alla inservibilità delle parti comuni per l'uso ed il godimento anche di un solo condomino, hanno perso rilievo perché, con specifico riguardo alle innovazioni concernenti la rimozione di barriere architettoniche, il legislatore ha rimosso questi limiti previsti dal codice civile e non occorre più verificare la legittimità delle delibere alla luce di questi parametri.

3. Con riguardo alle residue doglianze, si osserva quanto segue.

*a) il pregiudizio per la sicurezza dell'edificio.*

Le critiche al progetto, sollevate con riguardo alla dedotta impossibilità di passaggio di due persone affiancate e di barelle per il soccorso di emergenza delle persone, nonché alle maggiori difficoltà di evacuazione rapida dell'edificio, devono essere vagliate sotto il profilo dell'eventuale rischio per la sicurezza.

La CTU ha accertato che, allo stato attuale, il passaggio di due persone affiancate – che richiede un'ampiezza minima delle scale di 1,20 m - è possibile sulla sola rampa che collega il piano terra a quello rialzato, giacché questa è larga 2 m., ma non anche nelle superiori rampe, che sono larghe 1 m. o 90 cm.. Conseguentemente, già ora è preclusa l'uscita dall'edificio a due persone affiancate, per tutte le rampe, salvo la prima. "Considerato che ai piani superiori vi sono solo due unità abitative e che al piano rialzato vi è una sola unità abitativa", ha valutato che "il flusso di persone da evacuare si prospetta di numero contenuto" e che i tempi di evacuazione, a seguito dell'installazione della piattaforma, non subirebbero variazioni sostanziali.

Le conclusioni della consulente sono del tutto condivise dalla scrivente, in quanto ragionevoli: il numero di persone che abita ed abiterà l'edificio è talmente basso che, anche in situazioni di emergenza, non appare concreto il rischio di pericolosi rallentamenti nell'evacuazione conseguenti all'impossibilità, per due persone, di uscire contemporaneamente affiancate.

Quanto al passaggio delle barelle, esso non sarebbe precluso, ma solo reso più disagiata nei punti di intersezione tra le scale ed i pianerottoli.

In conclusione, non si ravvisano rischi per la sicurezza dell'edificio e delle persone dalla realizzazione del progetto.

*b) il danno all'unità immobiliare di proprietà esclusiva del C.*

L'attore ha lamentato che entrambi i progetti – quello del 2013 e quello del 2018 – comportano un deprezzamento di valore del suo appartamento, consistente nella riduzione della luminosità, del soleggiamento, della ariosità e del grado di visualità, in quanto la porta di ingresso verrebbe nascosta e oscurata dalla parete strutturale dell'impianto ed assumerebbe "l'aspetto di un accesso di servizio".

La consulente tecnica nominata d'ufficio, ing. PP, ha accertato che "L'appartamento di parte attrice verso il vano scale nel quale è stata prevista l'installazione dell'impianto elevatore presenta due portoncini d'ingresso ciechi. Tali portoncini in condizioni di utilizzo normale svolgono la sola funzione di far entrare ed uscire le persone dall'appartamento e non svolgono la funzione di aerare o illuminare l'appartamento, né costituiscono una veduta". Ha escluso qualunque riduzione di luce, aria, visuale.

La circostanza che le porte di ingresso siano cieche trova riscontro nei rilievi fotografici in atto. Le conclusioni della CTU sono del tutto congrue, perché già ora dai portoncini di ingresso non entra aria né luce e nemmeno è possibile vedere il vano scala, sicché nessuna variazione introdurrebbe, sotto questo profilo, l'installazione della nuova opera.

Con riguardo, poi, all'eventuale "minor pregio visivo del vano scale condominiale", esso concerne una parte comune, e non la proprietà esclusiva dell'attore, e sembra rientrare nell'ambito del decoro architettonico, che non è più un limite all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il motivo di impugnazione è infondato.

omissis