

## **Tribunale di Roma, sent. n. 9520 del 7 maggio 2019**

**Condominio. Verifica periodica degli impianti. Modifiche costruttive. Ascensore. Differenza tra innovazioni e modificazioni. Suddivisione delle spese di manutenzione straordinaria. Esclusione per i condòmini del piano terreno. Art. 1120 c.c. . Art. 1102 c.c. D.P.R. n. 162/1999. D.P.R. n. 214/2010.**

### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente trasmesso per la notificazione con il servizio postale il 24.5.2013, AID e CIO, condòmini dell'edificio in Roma, Via [OMISSIS] (in quanto comproprietari esclusivi - in ragione dei due terzi, il primo, e in ragione del restante terzo, la seconda - di quattro unità immobiliari riunite in due appartamenti rispettivamente distinti con i numeri interni 1 e 2 - il tutto in catasto urbano al foglio X, p.lla X), hanno congiuntamente impugnato (per sentirla

«accertare e dichiarare», in parte qua. «annullabile e/o improduttiva di effetti» [sic]) la deliberazione dell'assemblea condominiale costituita, in seconda convocazione, in data 23.4.2013, con la quale (senza il loro consenso e con il voto favorevole di otto condòmini su diciassette, in rappresentanza di 554,449 millesimi) è stata approvata, in una con l'esecuzione di lavori di "rifacimento" parziale dell'impianto ascensore, una suddivisione delle relative spese anche a carico, pro quota, di essi attori e perciò, in patente contrasto con la previsione dell'art. 10, lettera "d" del regolamento condominiale.

Il Condominio convenuto, ritualmente costituitosi con comparsa di risposta depositata il 15.10.2013 (udienza di prima comparizione fissata, ex art. 168-*bis*, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 11.11.2013), ha resistito alle avverse impugnazioni congiunte, sull'eccezione, sostanzialmente, che le spese per le quali è causa sfuggono alla previsione dell'art. 1124 cod. civ., riguardando, piuttosto, un «intervento di restauro e risanamento conservativo» ex art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

La causa, respinta (per difetto di *periculum* - e non già di *fumus*) l'istanza di sospensione della deliberazione impugnata e acquisite le rispettive produzioni documentali, è stata rinviata, dopo lo scambio di memorie ex art. 183, sesto comma, cod.

proc. civ., per la precisazione delle conclusioni all'udienza in epigrafe indicata e viene, quindi, in decisione dopo la scadenza degli assegnati termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **Motivi della decisione.**

Le proposte, congiunte impugnative (che apparterebbero alla competenza per valore del Giudice di Pace) sono fondate e vanno accolte.

E invero, la disciplina normativa invocata dal convenuto Condominio, cioè quella dettata dal D.P.R. n. 162/1999 (coordinato con le modifiche apportate dal successivo D.P.R. n. 214/2010) ha una valenza prettamente tecnica, ai fini, cioè, della prescrizione di una verifica straordinaria dell'impianto (che - come segnalava la stessa offerta tecnica in atti - deve avere luogo, oltre che in caso di verifica periodica con esito negativo e di incidente di particolare importanza, anche se non seguito da infortunio - onde pervenire all'accertamento dell'eliminazione della causa di quell'esito negativo o di quell'incidente -, anche in caso di c.d. "modifica costruttiva", per sostituzione di uno o più componenti principali dell'ascensore o modifica di una caratteristica dello stesso - onde pervenire all'accertamento della corretta funzionalità dei nuovi componenti o dell'impianto stesso così come modificato).

In particolare, le "modifiche costruttive" prese in considerazione dal legislatore sono:

- il cambiamento della velocità;
- il cambiamento della portata;
- il cambiamento della corsa;
- il cambiamento del tipo di azionamento, quali quello idraulico o elettrico;
- la sostituzione del macchinario, del supporto del carico con la sua intelaiatura, del quadro elettrico, del gruppo cilindro-pistone, delle porte di piano, delle difese del vano e di altri componenti principali; questi ultimi coincidono con quelli elencati nell'Appendice E della norma EN 81-1 (elettrico) e 81-2 (idraulico), "Controlli e prove periodici, controlli e prove dopo una trasformazione importante o dopo un incidente;

"trasformazioni importanti", infine, sono i cambiamenti o le sostituzioni: del tipo dei dispositivi di blocco (la sostituzione di un dispositivo di blocco con un altro dello stesso tipo non è considerata una trasformazione importante);

- della manovra;
- delle guide o del tipo di guida;
- del tipo delle porte (o aggiunta di una o più porte di piano o di cabina);
- della macchina o della puleggia di frizione;
- del limitatore di velocità;
- dei dispositivi di protezione contro l'eccesso di velocità della cabina in salita;
- degli ammortizzatori;
- del paracadute;
- del dispositivo meccanico per impedire il movimento della cabina;
- del dispositivo meccanico per arrestare la cabina;
- della piattaforma;
- del dispositivo meccanico per bloccare la cabina o degli arresti mobili;
- dei dispositivi per manovra di emergenza e prove;
- la protezione contro il movimento incontrollato della cabina;
- del dispositivo a morsa;
- del dispositivo a tacchetti;
- del gruppo cilindro-pistone;
- della valvola di "sovrapressione";
- della valvola di blocco;
- della valvola limitatrice di flusso.

Tuttavia, non soltanto, da un lato, non è stato provato che, nella fattispecie, l'intervento di cui alla deliberazione impugnata sia stato fatto seguire (da parte dell'amministrazione condominiale) dalla menzionata verifica straordinaria (a, conferma, se non altro, che - almeno sotto l'aspetto poc'anzi considerato - l'intervento medesimo sia stato effettivamente ritenuto e trattato come "modifica costruttiva"), ma, dall'altro e soprattutto, nessuna incidenza possono avere le disposizioni

normative in questione sulla distinzione civilistica — rilevante a ogni altro effetto — tra (vera e propria) innovazione e manutenzione straordinaria.

Al riguardo è, intatti, ben noto che, per consolidata giurisprudenza, in tema di condominio negli edifici, «le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa: per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte» (cfr. Cass. ord., 4 settembre 2017, n. 20712); ovvero, «le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. 19 ottobre 2012, n. 18052); «per in novazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti; peraltro le innovazioni, seppure possono derivare da modifiche apportate senza l'esecuzione di opere materiali, consistono sempre nell'atto o nell'effetto di un "facere", necessario per il mutamento o la trasformazione della cosa» (Cass., 26 maggio 2006, n. 12654); «le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto» (cfr. Cass., 5 novembre 2002, n. 15460); «la sostituzione della caldaia termica (bruciatore), se quella esistente è obsoleta o guasta, deve considerarsi atto di straordinaria manutenzione, in quanto diretto semplicemente a ripristinare la funzionalità dell'impianto e non a creare una modificazione sostanziale o funzionale della cosa comune (l'impianto di riscaldamento); deve essere ricondotta, invece, alle modifiche migliorative dell'impianto, e non alle innovazioni dello

stesso, la sostituzione della caldaia termica, ancora funzionante, se ha lo scopo di consentire l'utilizzazione di una fonte di energia più redditizia e meno inquinante» (cfr. Cass., 12 gennaio 2000, n. 238).

Del resto, anche «gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali (in applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo)» (cfr. Cass., 25 marzo 2004, n. 5975).

Pertanto, quelle intervenute (come da "preventivo OTIS minimale" di cui all'offerta tecnica n. \_\_\_ del 19.3.2013: sostituzione quadro di manovra VF, linee di vano al completo, bottoniera di cabina e di piano; sostituzione argano di trazione; sostituzione limitatore di velocità al completo) sono, agli effetti dei rapporti condominiali, semplici opere di manutenzione straordinaria, dalle cui spese i condòmini proprietari degli interni 1 e 2 sono espressamente esentati per regolamento (art. 10, lettera "d") vigente, trascritto e da nessun altro condomino vittoriosamente impugnato.

Spese processuali liquidate, come in dispositivo, secondo soccombenza.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle impugnazioni congiuntamente proposte da AID e CIO con atto di citazione ritualmente notificato in data 24.5.2013, contro il Condominio nell'edificio in Roma, via \_\_\_\_\_, convenuto costituito, così decide:

accoglie le congiunte impugnazioni e, per l'effetto, annulla, in parte qua, la deliberazione acuita dall'assemblea condominiale, in seconda convocazione, il 23.4.2013;

condanna il Condominio convenuto a rimborsare agli attori le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 2.430,00 per competenze professionali ed € 120,00 per anticipazioni (compreso il contributo unificato), oltre oneri fiscali e previdenziali legge, da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 6 maggio 2019