

Norme & Tributi

Installazione dell'ascensore può prevedere la servitù di passaggio

ACCESSIBILITÀ

Prevale l'orientamento favorevole a superare le barriere architettoniche

Alessandro Colombo

È lecito installare l'ascensore anche se restringe la servitù di passo. In sintesi, sono queste le conclusioni dell'ordinanza 14500, depositata il 6 giugno 2018 (estensore Antonio Scarpa), che ha valorizzato la scelta del condominio, a svantaggio dei titolari di una servitù sulla strada condominiale, di costruire un ascensore esterno in adiacenza alla parete comune dell'edificio.

I titolari della servitù di passaggio, pedonale e carrabile, avevano fatto causa al condominio lamentando che l'ascensore riduceva il passaggio da 4,15 a 2,50 metri. In primo grado, ottengono ragione, perché il Tribunale afferma che il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderlo più incomodo. Del resto, come accertato dalla perizia in giudizio, l'opera avrebbe potuto

essere realizzata anche lungo la parete posta sul retro dell'edificio.

La Corte d'Appello di Torino, però, ribalta il verdetto, dopo aver accertato che la soluzione alternativa proposta dai titolari della servitù era inadeguata per l'ubicazione del sito e la realizzabilità dell'intervento, per le difficoltà di raggiungimento dell'ascensore da persone in condizioni di inabilità fisica e anche per i costi e la lesione della facciata. Il restringimento del passaggio oggetto di servitù, quindi, viene considerato lecito, anche perché non impedisce il transito di autoveicoli.

La Corte di Cassazione ha confermato le conclusioni della Corte d'appello e ha evidenziato la tendenza, sempre più marcata, a un'interpretazione giurisprudenziale estensiva e costituzionalmente orientata della normativa sul superamento delle barriere architettoniche; e ciò non solo nel più frequente caso di contrasto tra il singolo condomino e il condominio ma anche nei rapporti con i terzi.

Il Supremo Collegio, d'altronde, ricorda che non comporta diminuzione dell'esercizio della servitù di passaggio l'esecuzione di opere, ovvero la modifica dello stato dei luoghi, «pur riducendo la larghezza

I PRINCIPI

1. L'orientamento

La Corte di Cassazione sposa un'interpretazione estensiva della normativa speciale sul superamento delle barriere architettoniche non solo nel caso di contrasto tra il singolo condomino e il condominio ma anche in rapporti con i terzi

2. La massima

Tra le «facoltà di godimento del fondo servente, che il diritto di passaggio su esso gravate non può obliterare, vi sono certamente quelle finalizzate a consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione da parte di qualsiasi portatore di handicap o persona con ridotta capacità motoria»; ciò proprio nella prospettiva di una «dimensione dei valori della persona, di cui agli art. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in genere»

dello spazio di fatto disponibile a tal fine, la conservino, tuttavia, in quelle dimensioni che non comportino una riduzione o una maggiore scomodità dell'esercizio delle servitù», secondo una valutazione che spetta al giudice di merito. Quindi, ai fini del giudizio di liceità degli atti di godimento compiuti dal proprietario del fondo servente, secondo l'articolo 1067 del Codice civile, non rileva in alcun senso la valutazione «circa la praticabilità di soluzioni alternative, più o meno convenienti o comode, quanto la verifica dell'incidenza di tali atti sul contenuto essenziale dell'altrui diritto di servitù».

La Corte conclude affermando che tra le «facoltà di godimento del fondo servente, che il diritto di passaggio su esso gravate non può obliterare, vi sono certamente quelle finalizzate a consentire una piena accessibilità alla casa di abitazione da parte di qualsiasi portatore di handicap o persona con ridotta capacità motoria», e ciò, proprio nella prospettiva di una «dimensione dei valori della persona, di cui agli articoli 2 e 3 della Costituzione, che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in genere».

IN BREVE



EBINPROF

Premio ai custodi e convegno a Torino

«Il portiere oggi, protagonista in città» è il titolo del convegno organizzato da Ebinprof (l'ente bilaterale sindacati - datori di lavoro dei portieri) a Torino, via Fanti 17 ore 14,30-19. Tra gli interventi quelli di Giorgio Spaziani Testa, Pier Paolo Bosso e Giovanni De Lutio. Il convegno segue quello di Roma nel corso del quale, su segnalazione di amministratori e condomini, sono stati premiati i portieri che nel 2017 si sono distinti per doti di professionalità e umanità, prodigandosi per il bene dei condomini (su www.quotidianocondominio.it/sole240re.com i testi delle motivazioni).

ANAPIC - SOLE 24 ORE

Focus su privacy e morosità

Magistrati (Alberto Celeste e Giacomo Rota), avvocati (Augusto Cirila e Mariagrazia Monegati) e commercialisti (Laura Restelli e Paolo Brecciaroli), introdotti dal presidente Anapic Lucia Rizzi, discuteranno il 2 luglio a Milano (presso la sede del Sole 24 Ore in via Monte Rosa 91 dalle 14 alle 18,30) di privacy, supercondominio, vedute, morosità, revisione e revoca. Il convegno, gratuito, rilascia 3 crediti formativi per avvocati e amministratori di condominio e 4 per dottori commercialisti.

Anche la cooperativa può amministrare uno stabile

L'INTERPRETAZIONE

Per il Tribunale di Bologna non è vietato, perché il fine mutualistico è compatibile

Angelo Busani

Anche la società cooperativa può svolgere l'incarico di amministratore di condominio, poiché il fine mutualistico proprio delle cooperative «è pienamente compatibile con la prestazione di servizi a terzi, concretandosi nella creazione di occasioni di lavoro».

Sono le parole utilizzate dal Tribunale di Bologna, sezione specializzata in materia di impresa, nel decreto n. 12 del 15 marzo 2018, con il quale è stato dunque ritenuto estensibile anche alle società cooperative il disposto dell'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile che permette alle società di persone e alle società di capitali di assumere l'incarico di amministrazione condominiale. Nel senso di ammettere l'assunzione, da parte di una cooperativa, dell'incarico di amministrazione condominiale, si erano già espressi in passato il Giudice di Pace di Gorizia (sentenza n. 893 del 29 ottobre 2014) e il Tribunale di Gorizia (sentenza n. 462 del 28 novembre 2016 n. 462).

L'articolo 71-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, recependo l'orientamento della Cassazione con la sentenza 22840/2006, è stato introdotto dalla legge 220/2012 di riforma del condominio, con la quale il legislatore ha sancito che «l'incarico di amministratore di condominio» può essere svolto anche dalle «società di cui al titolo V del libro V del codice», vale a dire dalle società di persone e dalle società di capitali, sempreché i requisiti per

assumere tale ufficio siano posseduti «dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione del condominio a favore dei quali la società presta i servizi».

Il Tribunale bolognese ha dunque osservato che l'articolo 71-bis delle Disposizioni di attuazione si presta a un'interpretazione estensiva cosicché, in assenza di un espresso divieto, non si può escludere la possibilità di conferire l'incarico di amministratore di condominio anche alle società cooperative, il cui fine mutualistico è da ritenersi compatibile con la fornitura di servizi a soggetti diversi dai soci della cooperativa stessa.

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



TECNOLOGIE

Si diffondono gli Smart Installer

A Bologna si è tenuto (su iniziativa di Pentastudio) il primo Forum Nazionale degli Smart Installer, i mediatori tecnologici sempre più indispensabili nel condominio smart, in cui ai tradizionali «manutentori» si affianca un responsabile d'edificio per supportare l'amministratore nella complessa gestione dei nuovi impianti tecnologici.

— Luca Baldin
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.it/sole240re.com

La soletta è in comproprietà tra i confinanti

PARTI PRIVATE

Per la Cassazione vale l'articolo 1125 del Codice civile

Edoardo Valentino

Lo spazio all'interno della soletta non è condominiale ma in comproprietà tra l'appartamento soprastante e

quello sottostante. Lo ha chiarito la Cassazione con sentenza 15048/2018, affrontando il caso di un condomino che agiva per reintegrazione del possesso perché, durante alcuni lavori di ristrutturazione, si era reso conto che il vicino dell'appartamento soprastante aveva invaso la sua proprietà installando tubi nello spazio sotto la soletta dell'appartamento del piano inferiore.

La Corte d'appello, però, riteneva (come il Tribunale) lo spazio vuoto esistente tra la soletta di un appartamento e il «controsoffitto» un bene condominiale e quindi utilizzabile da qualsiasi proprietario.

Per la Cassazione, invece, è pacifico che lo spazio sia - fino a prova contraria - in comproprietà tra i proprietari dei due appartamenti, in base all'articolo 1125 del Codice civile: «le eventuali opere che accedono al soffitto o al pavimento e che apportano dei benefici solo ad uno dei due proprietari, così come tutto ciò che non ha il carattere dell'essenzialità per la struttura,

restano esclusi dalla comunione. (...) la presunzione di condominialità riguarda il solaio in se stesso considerato e non anche lo spazio pieno o vuoto che esso occupa, con la conseguenza che non è consentito al proprietario di uno degli appartamenti limitare o restringere la proprietà esclusiva dell'altro appartamento occupando gli spazi vuoti». Il ricorso proposto in Tribunale (e il successivo d'appello) avrebbe quindi dovuto essere accolto.

SIMONETTI/LOIC

Fast, easy, light. Welcome aboard.

Finalmente un corso d'inglese innovativo, pensato per noi italiani. Leggero, spiritoso, facile da seguire, ricco di esempi di comunicazione e corredato da modi di dire e da una divertente lista di «false friends». Il celebre **John Peter Sloan** ci accompagna a perfezionare la lingua inglese in un percorso d'apprendimento unico nel suo genere. In edicola con Il Sole 24 ORE.

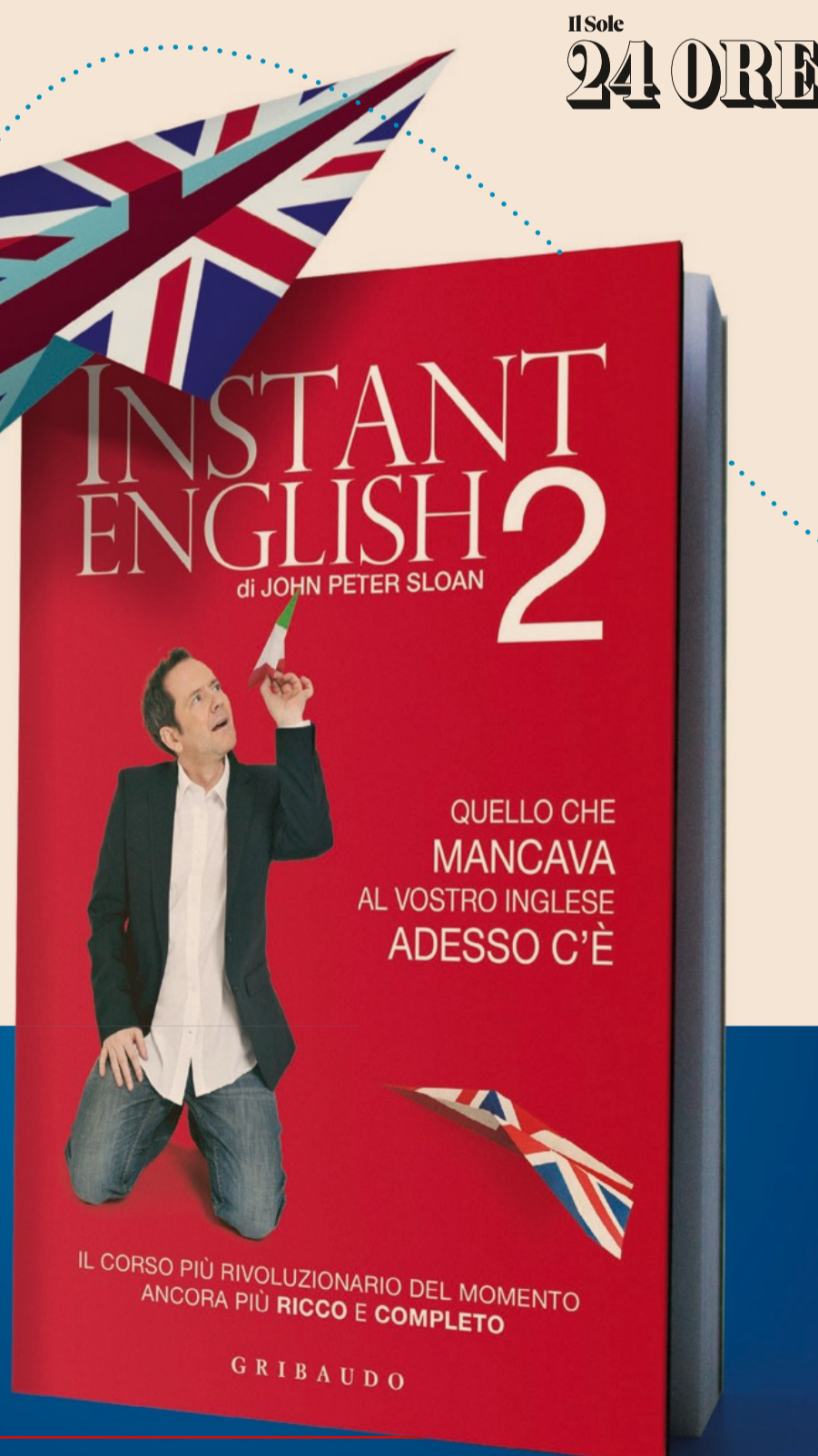


Se desideri acquistare il primo volume di Instant English, puoi trovarlo a 9,90 € su primaedicola.it o su shopping24.com



Prenota la tua copia su [Primaedicola.it](http://primaedicola.it) e ritira, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Per gli abbonati in vendita su Shopping24, alla pagina <http://offerte.ilssole24ore.com/instantenglish> a 9,90 € comprese le spese di spedizione.



IL CORSO PIÙ RIVOLUZIONARIO DEL MOMENTO ANCORA PIÙ RICCO E COMPLETO

GRIBAUDO

Instant English 2 è in edicola, da martedì 26 giugno, con Il Sole 24 ORE a 9,90 €*