

*La nuova disposizione del 1124 c.c. non si applica alla installazione ex novo di un nuovo ascensore*

**Condominio - Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori - Disposizione di cui all'articolo 1124 c.c. - Applicazione alla installazione di un nuovo ascensore - Esclusione.**

*L'art. 1124 c.c., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220, si riferisce unicamente alla manutenzione ed alla sostituzione delle scale e degli ascensori, e non anche all'installazione ex novo di un nuovo ascensore.*

*(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduce una riservata)*

Omissis

ORDINANZA  
ex artt. 1137 c.c.

-Letta l'istanza proposta dalla parte attrice sig.ra F. Donata Maria in atto di citazione e ribadita alla predetta udienza, intesa ad ottenere la sospensione dell'efficacia della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del CONDOMINIO DI CORSO D. in data 25.06.2013 relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno, nella parte in cui dispone la ripartizione del 50% delle spese per la costruzione dell'ascensore sulla base dell'altezza di piano della proprietà dei condomini;

-rilevato che, con decreto in data 01.08.2013, il Presidente della Sezione Feriale Civile, ai sensi dell'art 669 *ter* c.p.c., ha designato il Giudice sottoscritto per la trattazione del procedimento, fissando l'udienza di comparizione, con termine alla parte ricorrente per notificare alla controparte ricorso e decreto;

-rilevato che all'udienza così fissata in data 27.08.2013 è comparso unicamente il difensore della parte attrice, depositando copia dell'atto di citazione e pedissequo decreto notificati alla controparte;

-rilevato che il Condominio convenuto non si è costituito;

-esaminati gli atti ed i documenti di causa;

-premessi che, ai sensi dell'art. 1137 c.c. ("Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea"), come modificato dall'art. 15 della Legge 11 dicembre 2012 n. 220:

*"Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.*

*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*

Riproduzione riservata

*L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile”;*

-ritenuto che il provvedimento di sospensione della delibera assembleare, essendo preposta ad impedire che l'esecuzione della delibera asseritamente illegittima possa vanificare il giudizio che ha ad oggetto proprio l'accertamento di tale illegittimità, rivesta “natura cautelare” (come, del resto, confermato dalla suddetta modifica dell'art. 1137 c.c.) con la conseguenza che, da una parte, è necessario accertare i requisiti del “*fumus boni iuris*” e del “*periculum in mora*” e, dall'altra parte, è applicabile, in quanto compatibile, il procedimento cautelare uniforme di cui agli artt. 669 *bis* ss. c.p.c. (cfr. in tal senso: Tribunale Torino, Ord. 05 giugno 2006 in “*Immobili & Proprietà*” 2006, n. 9, pag. 597, in “*Giurisprudenza Piemonte*” on line ed in “*Giuraemilia - UTET Giuridica*” on line; [Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido.](#) in *Foro it.* 2004, I, 290; [Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido.](#) in *Arch. locazioni* 2001, 450; Tribunale Verbania, 23 gennaio 1995 in *Arch. locazioni* 1995, 406; Tribunale Bologna, 19 gennaio 1995 in *Arch. locazioni* 1996, 243; Tribunale Nola, 28 dicembre 1994 in *Giur. merito* 1995, 705; Tribunale Napoli, 16 febbraio 1993 in *Arch. locazioni* 1993, 548);

-ritenuto che, nel caso di specie, sia pure ad un esame sommario quale si richiede in questa fase, risulta sussistente il requisito del “*fumus boni iuris*”, apparendo la delibera assembleare impugnata affetta da nullità e/o annullabilità, tenuto conto dei rilievi che seguono:

§ risulta documentalmente provato che in data 25.06.2013 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del CONDOMINIO DI CORSO D. deliberando, relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno, la ripartizione delle spese per la costruzione dell'ascensore come segue: 50% per millesimi di proprietà e 50% per altezza di piano (cfr. doc. 1 della parte attrice);

§ la condomina sig.ra F. Donata Maria non era presente alla predetta assemblea (cfr. doc. 1 della parte attrice);

§ la deliberazione di ripartizione del 50% del preventivo spese per l'installazione dell'ascensore sulla base dell'altezza di piano della proprietà dei condomini contrasta con l'art. 1123 c.c., che prevede la ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (senza che nel presente procedimento risulti documentalmente provata una diversa convenzione);

§ l'art. 1124 c.c., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, si riferisce unicamente alla manutenzione ed alla sostituzione (delle scale e) degli ascensori, e non anche all'installazione ex novo di un nuovo ascensore (l'art. 1124 c.c. prevede infatti testualmente quanto segue: “*Le scale e gli*

*ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo");*

-ritenuto, inoltre, sussistente anche il requisito del “*periculum in mora*”, potendo dall'esecuzione della delibera assembleare impugnata derivare a parte attrice un grave pregiudizio, individuabile nell'illegittimo addebito alla sig.ra F. Donata Maria di un importo decisamente superiore a quanto effettivamente dovuto in base alla corretta ripartizione delle spese in questione;

-ritenuto, pertanto, che la predetta istanza di sospensione debba trovare accoglimento;

-ritenuto di dover disporre la trasmissione del fascicolo d'ufficio della causa di opposizione al Presidente della Sez. 3<sup>^</sup> civile, tenuto conto che:

§ la parte attrice ha citato controparte a comparire all'udienza in data 20.12.2013 ore di rito;

§ la causa è già stata assegnata alla Sez. 3<sup>^</sup> civile con provvedimento del Presidente del Tribunale di Torino;

§ si deve unicamente provvedere alla designazione del Giudice Istruttore ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c.;

P.Q.M.  
A C C O G L I E

la predetta istanza proposta da parte attrice e, per l'effetto:

S O S P E N D E

l'efficacia della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del CONDOMINIO DI CORSO D. in data 25.06.2013 relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno, nella parte in cui dispone la ripartizione del 50% delle spese per la costruzione dell'ascensore sulla base dell'altezza di piano della proprietà dei condomini.

A U T O R I Z Z A

il ritiro dei rispettivi fascicoli.

M A N D A

*alla Cancelleria:*

*§ di comunicare la presente Ordinanza alle parti;*

*§ di trasmettere il fascicolo d'ufficio della causa di opposizione al Presidente della Sez. 3<sup>^</sup> civile, alla quale la causa è già stata assegnata con provvedimento del Presidente del Tribunale di Torino e dovendosi provvedere alla designazione del Giudice Istruttore ai sensi dell'art. 168 *bis* c.p.c.*

Torino, lì 27.08.2013

IL GIUDICE

Dott. Edoardo DI CAPUA

Depositata in data 28.08.2013