

Comunione – Condominio - Locazione

Il disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione dilata i limiti all'esercizio delle servitù

di **Saverio Luppino**

[Cass. civ., Sez. II, ord., 6 giugno 2018, n. 14500 – Pres. Pettiti – Rel. Cons. Scarpa](#)

Installazione di ascensore esterno realizzato su fondo servente – servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada di proprietà del Condominio (cod. civ., art. 1067; art. 1121; l n.13, 9 gennaio 1989; l n. 220/2012)

CASO

I titolari di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla proprietà di un Condominio, ricorrono per impedire la costruzione di un ascensore esterno al fabbricato, che riduce il passaggio utilizzato dagli stessi titolari della servitù. La questione con differenti esiti tra i primi due gradi di merito giunge fino in Cassazione, sulla questione della violazione o meno dell'art. 1067 c.c.

La norma impone il divieto di aggravare o diminuire l'esercizio della servitù, temperando i rispettivi diritti del proprietario fondo dominante e sancendo il divieto di innovazioni, che rendano più gravosa la condizione del fondo servente, il cui proprietario deve astenersi dal compiere "alcuna cosa" che tenda a diminuire l'esercizio della servitù o a renderla più incomoda.

La sentenza di primo grado accoglie la violazione del suddetto articolo, non consentendo la realizzazione dell'ascensore con aggravio della servitù del fondo servente, adducendo come motivazione che la realizzazione di tale impianto poteva essere effettuata senza privare i titolari attori del diritto reale.

I giudici di appello riformano integralmente la sentenza, ravvisando che, per il Condominio, l'eliminazione delle barriere architettoniche potesse essere effettuata solo in quel modo ed escludendo radicalmente che l'innovazione compiuta potesse violare l'art. 1067 c.c.

I titolari di servitù arrivano sino in Cassazione per la tutela del loro diritto ed il sacrificio eccessivo delle di loro ragione di tutela del diritto reale di servitù di passaggio.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso considerando unitamente i quattro motivi di ricorso promossi ed osservando che:

“Tutti i motivi si incentrano sull’ambito di applicazione dell’art. 1067, comma 2, c.c. a norma del quale il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l’esercizio della servitù” [...] “per interpretazione consolidata di questa Corte, in tema di servitù di passaggio, non comporta diminuzione dell’esercizio della servitù l’esecuzione di opere, ovvero la modifica dello stato dei luoghi che, pur riducendo la larghezza 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”^[1]. Inoltre rileva, con l’analisi del primo e secondo motivo di ricorso “L’opera realizzata sul fondo servente, in sostanza, non viola l’art. 1067, comma 2, c.c., sol perché altrove realizzabile dal proprietario dello stesso con uguale comodità e convenienza.” [...] “Non possono comunque ritenersi compresi nel divieto posto dall’art. 1067, comma 2, c.c. quegli atti che, rappresentino l’esercizio compiuto del civiliter dal proprietario delle facoltà di godimento del fondo servente stesso, facoltà che l’esistenza della servitù non può totalmente elidere”^[2].

QUESTIONI

Diverse sono le questioni sottese all’esame del caso, posto che unitamente alle ragioni inerenti la fruizione del bene primario abitazione e di fronte alla necessità di eliminazione delle barriere architettoniche, sono coinvolti anche interessi involgenti il rispetto dei diritti reali, qui in particolare della servitù di passaggio pedonale ed in via generale dei diritti dominicali.

I ricorrenti – titolari del diritto di servitù di passaggio - hanno proposto ricorso avverso la sentenza n. 1493/2014 della Corte d’Appello di Torino, nella quale si ravvisava l’esistenza della servitù imposta sull’area condominiale, ma allo stesso tempo esplicitava come, la collocazione dell’ascensore nella zona sottoposta a servitù fosse **l’unica soluzione plausibile per i condomini**, poiché l’alternativa emersa dalla CTU non era possibile da raggiungere da persone con inabilità fisica.

Nella valorizzazione dei diritti ed interessi delle parti i giudice dell’appello riteneva potesse subire sacrificio quelle reale di servitù a fronte della fruizione del bene primario abitazione, anche da soggetti portatori di handicap

I giudici della Suprema, analizzando i motivi del ricorso hanno rigettato i motivi di censura sottoposti dai titolari del diritto di servitù, facendo applicazione dei superiori insegnamenti della Corte Costituzionale, che con la sentenza n.167 del 1999 ha imposto una mutata prospettiva, in ragione della quale l’istituto della servitù di passaggio non è rigidamente limitato alla visuale dominicale e produttivistica, ma: **“proiettata in 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”**^[3], entrando quindi all’interno dell’area intoccabile dei diritti fondamentali ed inviolabili dell’uomo.

L'articolo in esame, art. 1067, comma 2, disciplinante il "divieto di aggravare o di diminuire l'esercizio della servitù" prevede la suo interno un divieto per il proprietario del fondo servente di apportare modifiche per diminuire l'esercizio della servitù o a renderla più scomoda.

Gli ermellini nell'ordinanza in esame non hanno nemmeno tenuto in considerazione l'eventuale possibilità di costruire l'ascensore in una diversa area da quella interessata, poiché come *ut supra* ricordato, **la finalità dell'eliminazione di barriere architettoniche rientra all'interno dei diritti fondamentali dell'uomo: art. 2 e 3 Cost. e quindi all'interno della possibilità dei condomini di installare una simile installazione per poter accedere alle proprie abitazioni.**

Inoltre, viene sottolineato come la costruzione di tali installazioni, rappresentino l'esercizio compiuto *civiliter* del fondo dominante su quello servente, laddove, peraltro, nel caso in questione, era l'unica soluzione plausibile per poter permettere l'accesso all'immobile a tutti i condomini, anche a quelli portatori di disabilità.

La Corte infatti è attenta ad analizzare quali siano le motivazioni della costruzione dell'ascensore esterno, facendo riferimento ad una giurisprudenza ormai diventata granitica, la quale soppesa i bisogni e necessità dei proprietari del fondo e degli utilizzatori di servitù gravante su quel determinato fondo.

La struttura realizzata è necessaria per eliminare le barriere architettoniche previste dal condominio, in quanto tale, e per permettere l'accessibilità e l'adattabilità a persone con difficoltà fisiche; per questi motivi rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti.

La decisione presenta motivi di interesse anche ulteriori in quanto valorizza anche un criterio meno rigoroso e rigido, di fronte al quale in ipotesi possa superarsi il problema legato all'innovazione rappresentata dalla costruzione *ex novo* di un ascensore; si legge infatti: *"Questa Corte ha altresì precisato come la meritevolezza di un intervento innovativo consistente nell'installazione di un ascensore allo scopo di eliminare le barriere architettoniche vada valutata in termini di idoneità dello stesso quantomeno ad **attenuare** – e non necessariamente ad **eliminare** – le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione..."* [\[4\]](#)

Il mutamento di prospettiva della Corte sul requisito della "attenuazione" e non dell'eliminazione delle barriere architettoniche è sicuramente foriero di una giurisprudenza che si adegua ai tempi ed alla modernità dei migliori criteri costruttivi da una parte ed alla più attenta fruibilità dell'immobile dall'altra, con un occhio sempre rivolto a favorire il più comodo esercizio nell'utilizzo delle innovazioni.

[\[1\]](#) Cass. Sez. 2, 03/11/1988, n. 10990; Cass. Sez. 2, 19/04/1993, n.4585

[\[2\]](#) Cass. Sez. 2, 03/01/1966, n.10

[3] Ord. in esame: 14500/2018

[4] Cass. Sez. 6-2, 9.3.2017 n.6129.

