



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale di Napoli**

**4 SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, dott. Roberta Di Clemente, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 14242/2019 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione all'udienza del 07/11/2023 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281<sup>quinq.</sup>, co. I, c.p.c. l'ultimo dei quali è scaduto il 29.01.2024

TRA

*Parte\_1*

, nato a Napoli l'8.08.1958, c.f.:

*C.F.\_1*

rappresentato e difeso, in sostituzione di precedente difensore, giusta procura in atti, dall'avv. Concetta Russo presso il cui studio elettivamente domicilia

**- ATTORE-**

E

*Controparte\_1*

, C.F.

*P.IVA\_1*

, in persona dell'amministratore p.t. , rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. Claudio Terracciano, c.f.: *C.F.\_2* , presso il cui studio elettivamente domicilia

**- CONVENUTO-**

## CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 7.11.2023 l'avv. Claudio Terracciano per il CP\_1 convenuto, oltre a riportarsi alle eccezioni, alle deduzioni ed alle richieste di cui alla comparsa di costituzione del 9.10.2019, agli atti del giudizio, ai verbali di causa ed alla CTU espletata, ha così concluso: a) dichiararsi infondata la domanda dell'attore, sulla base della CTU espletata, per tutte le motivazioni ivi riportate; b) rigettarsi le domande, le eccezioni e richieste avverse; c) condannarsi controparte alle competenze ed alle spese del giudizio e del procedimento di mediazione espletata. Ha chiesto riservarsi la causa in decisione e concedersi i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 comma 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09, in vigore dal 4.07.2009.

Tanto premesso, ai fini dell'esatta delimitazione del *thema decidendum*, va ricordato che, per le ragioni di cui all'atto introduttivo, parte attrice ha citato in giudizio il CP\_1 convenuto chiedendo al Tribunale: 1) in via principale di “*accertare e dichiarare il diritto dell'istante ad installare a proprie spese un impianto ascensoristico nello stabile sito in Napoli al Controparte\_1*”; 2) in via subordinata di “*accertare e dichiarare il diritto dell'istante ad installare a proprie spese un impianto montascale*” e, per l'effetto, 3) di “*autorizzare l'istante ad aprire una porta nel muro perimetrale dell'immobile di CP\_1 Controparte\_1 e ad installare a proprie spese il detto impianto ascensore*”.

All'udienza del 14.09.2021 parte attrice ha dichiarato di rinunciare alla domanda principale diretta ad ottenere l'autorizzazione all'installazione a proprie spese di un impianto ascensoristico nello stabile convenuto ed ha insistito solo nella domanda diretta

ad ottenere l'autorizzazione all'installazione a proprie spese di un impianto montascale ed all'ulteriore domanda di cui all'atto di citazione. Il Condominio ha accettato la rinuncia alla domanda principale.

In ragione dell'intervenuta rinuncia, accettata da controparte, questo giudice deve esaminare esclusivamente le domande sopra riportate sub 2) e sub 3).

Per mera completezza di motivazione va sottolineato che nessun rilievo processuale può conferirsi alla riproposizione della domanda sub 1) nella comparsa conclusionale di parte attrice dal momento che l'inclusione di una domanda rinunciata tra le conclusioni, tra l'altro contenute in un atto qual è la comparsa conclusionale destinato solo ad illustrare e non certo ad ampliare il *thema decidendum*, integra gli estremi della formulazione di una domanda nuova, del tutto inammissibile ( cfr. tra le altre Cass. Sez. I n. 5215 del 7.03.2007).

Vanno, dunque, esaminate le questioni processuali prima dell'esame del merito delle domande.

### **La legittimazione attiva e passiva delle parti del giudizio**

Come è noto la legittimazione ad agire attiene al diritto di azione che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto, assumendo di esserne titolare e la sua carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Cosa diversa dalla titolarità del diritto ad agire è la titolarità della posizione soggettiva vantata in giudizio e la relativa quesitone attiene al merito della causa ( cfr. Cass. S.U. 24755 dell'1.12.2015).

In ordine alla legittimazione ad agire dell'attore va evidenziato che nella comparsa di costituzione, depositata in data 11.10.2019 per la prima udienza di comparizione e trattazione del 15.10.2019, la difesa di parte convenuta, sul presupposto dell'esistenza, all'interno del civico <sup>Co</sup> del fabbricato sito in Napoli al Controparte\_1, di un condominio parziale in cui rientrerebbe il cortile dello stabile di cui il Parte\_1 non farebbe parte, ha eccepito il difetto di legittimazione ad agire dello stesso per ottenere l'affermazione del suo diritto ad edificare un manufatto all'interno di detto cortile

nonché la conseguente autorizzazione ad aprire una porta nel muro divisorio tra due fabbricati condominiali.

Nello specifico, pur riconoscendo all'attore la qualità di condomino del fabbricato n.17, in quanto proprietario delle mura portanti, dei solai e del tetto dello stabile, non ritenendo proprietario, nemmeno pro quota, dell'area cortile, nel primo atto difensivo (sub E) delle conclusioni) il CP\_1 convenuto ha chiesto di rilevare ( *rectius* di accertare) l'esistenza di detto condominio parziale e, di conseguenza, di dichiarare il difetto di legittimazione attiva dell'attore. In sede di precisazione delle conclusioni parte convenuta ha ribadito tutte le sue difese.

Orbene, considerato che la domanda diretta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un condominio parziale all'interno di quello convenuto risulta inammissibile perché tardivamente proposta, ex art. 166 c.p.c., nella comparsa di costituzione depositata oltre il termine di gg. 20 antecedenti l'udienza indicata nell'atto di citazione, la non contestata, oltre che documentalmente provata, qualità dell'attore di condomino del fabbricato convenuto e, dunque, di comproprietario delle parti comuni dello stesso tra cui rientra il cortile ai sensi dell'art. 1117 c.c. denota la sussistenza della legittimazione ad agire del predetto.

Quanto alla legittimazione passiva del condominio, nella persona dell'amministratore p.t. va ricordato che, ai sensi dell'art. 1131 cpv c.c., quest'ultimo può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio ed ha la rappresentanza dei condomini nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento dei condomini. Il limite della rappresentanza sostanziale dell'amministrazione del condominio è, dunque, costituito dall'inerenza dell'affare alle "parti comuni" dell'edificio.

In termini generali la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale concernente le parti comuni

dell'edificio; in tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari ( cfr. Cass. 2.12.1997 n. 12204).

In altri termini l'art. 1131 comma 2 c.c. ha inteso prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini derogando alla disciplina, valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi e sostenendo l'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del CP\_1, senza necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini ( cfr. Cass. 26.2.1996 n. 1485; Cass. n. 26681 del 13.12.2006).

Orbene, sulla base dei principi esposti, essendo le domande di parte attrice volte ad ottenere l'affermazione del diritto del richiedente all'installazione di un montascale ed alla conseguente necessaria apertura di un'apertura nel muro perimetrale dell'edificio al posto di una finestra, va affermata la legittimazione passiva, sia sostanziale che processuale, dell'amministratore del CP\_1 convenuto per la tutela del cortile

CP\_2

### **Il merito della controversia**

Passando all'esame del merito va evidenziato che Parte\_1 ha adito questo Tribunale esponendo:

- di avere acquistato nel settembre 2014 un appartamento sito al secondo piano dell'edificio ubicato in Napoli al Vico S. Carlo alle Mortelle, n. 14;
- che in realtà detto appartamento fa parte di due diversi condomini e, precisamente, quello di cui al civico 14 da cui ha accesso e quello di cui al civico Co dal quale non ha accesso;
- che l'accesso dal civ. 14 è caratterizzato da due rampe di scale particolarmente ripide e del tutto inadatte ad accogliere un servo scala o qualsivoglia altra struttura caratterizzata dalle medesime finalità del detto servo scala;
- che il ricorrente è affetto da una severa cardiopatia ischemica e si è sottoposto a ben quattro angioplastiche coronariche;

- che in ragione della documentata progressione della malattia all'attore è stato raccomandato di " limitare di sforzi fisici intensi" ( cfr. certificazione medica in atti);
- che, di recente, gli era stata diagnosticata la lombosciatalgia sostenuta da una discopatia con relativa prescrizione di evitare gli sforzi fisici intensi ed il trasporto di pesi ( cfr. certificazione medica in atti);
- che, allo stato, si trovava nell'impossibilità di accedere al proprio appartamento attese le descritte rampe;
- che la madre dell'attore è affetta da numerose patologie ed è portatrice di handicap ai sensi dell'art. 4 L. 104/1992 ed è impossibilitata ad accedere all'appartamento del figlio; - che, in effetti, l'appartamento dell'attore insiste, in via maggioritaria, sull'edificio del civico n. <sup>Co</sup> ed, infatti, in questo condominio all'immobile sono assegnati 100,635 millesimi ed è il terzo appartamento per grandezza di questo secondo condominio;
- che al momento dell'acquisto il venditore lo aveva informato dell'esistenza di una delibera del civico 17 favorevole all'installazione di un ascensore ( vedi delibera condominiale del 2008 e doc. 9 e 10);
- che, a causa dell'inerzia del condominio, aveva informato l'amministratore che intendeva installare, a proprie spese, l'ascensore previa apertura di un accesso al proprio appartamento dal civico <sup>Co</sup> trasformando in porta una finestra esistente e che affaccia nel cortile;
- che nella denegata ipotesi in cui non dovesse veder riconosciuto dal tribunale il diritto ad installare a proprie spese un impianto ascensoristico l'attore chiedeva il riconoscimento del diritto di installare sulle scale dello stabile convenuto un impianto montascale con un impatto sulla struttura dello stabile notevolmente inferiore a quella di qualsivoglia ascensore ( vedasi il progetto di montascale allegato all'atto di citazione con il n. 2);

- che, durante l'assemblea del primo febbraio 2016 del civico <sup>Co</sup> [redacted], il ricorrente era venuto a conoscenza della volontà dei condomini di non consentirgli di aprire un accesso al proprio appartamento;

- che, pertanto, l'attore, per vedere riconosciuto il proprio diritto all'installazione dell'ascensore con conseguente apertura del varco sulla muratura portante, aveva fatto ricorso allo strumento cautelare rappresentato dal rimedio di cui all'art. 700 c.p.c. ed il giudice della cautela, con ordinanza del 20.03.2017, confermata in sede di reclamo, pur rigettando le richieste dell'istante, aveva riconosciuto sia la qualità dello stesso di condomino del civico <sup>Co</sup> [redacted] con il conseguente diritto ad avere accesso alla propria abitazione *iure proprio* attraverso il predetto condominio che l'impossibilità di realizzazione di un impianto montascale o ascensoristico nelle scale dell'edificio sito al numero 14 di [redacted] *Controparte\_1* ;

sulla base di tali premesse, ritenendo di avere diritto ad installare nel vano scale del [redacted] *CP\_1* convenuto un impianto montascale- precisamente quello di cui al progetto depositato in allegato all'atto di citazione- in grado di soddisfare le medesime necessità dell'attore ha proposto le domande sub 2) e 3) in precedenza riportate.

La difesa di parte convenuta ha contestato la domanda attorea deducendo:

- che il “ disegno del montascale” prodotto da controparte risultava del tutto generico ed incompleto, nonchè privo di qualsivoglia parere degli Enti preposti al controllo della sicurezza e degli Enti amministrativi;
- che dagli stessi “disegni” forniti dalla controparte il montascale realizzerebbe le medesime compromissioni già rilevate, in sede cautelare, per l'impianto ascensore, derivandone l'impossibilità totale di passaggio pedonale per le scale durante l'uso della pedana nonché una distanza, a “macchinario chiuso” e non in esercizio, a centimetri 9,38 dall'appartamento di proprietà privata al piano terra ed a 91 centimetri dal muro maestro che consente l'accesso alle scale.

Sulla scorta di tali rilievi, prospettando la violazione delle disposizioni di cui agli artt. 1102 c.c. e 1122 c.c. per effetto della realizzazione del montascale proposto e

dell'apertura del vano porta in luogo della finestra nell'appartamento dell'istante, ha chiesto rigettarsi le domande attoree.

Orbene, prima di soffermarsi sulla disamina delle risultanze processuali, va individuata la normativa di riferimento da applicare nel caso concreto.

Ed invero, considerato che con la domanda sub 2) l'attore chiede il riconoscimento del suo diritto ad installare, a sue spese, il servoscale o montascale raffigurato nel documento affol. n. 3 allegato all'atto di citazione, nel caso *sub iudice* trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c.

Tale affermazione è in linea con l'orientamento della Suprema Corte che, nella pronuncia della Seconda Sezione n. 25872 del 21/12/2010 avente ad oggetto una fattispecie relativa al mantenimento in uso di un servoscala installato a spese di un condomino affetto da disabilità, ha così statuito: *“La norma di cui all'articolo 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'articolo 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune”*.

Tali principi sono stati costantemente ribaditi dai giudici di legittimità.

Precisamente, nella sentenza della Seconda Sezione n. 7938 del 28/03/2017, si legge che: *“In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il*



*conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale". Più di recente ( cfr. Sez. 2, ordinanza n. 31462 del 5.12.2018) i Supremi Giudici hanno nuovamente affermato che: "Qualora un esborso relativo ad innovazioni non debba essere ripartito fra i condomini, per essere stato assunto interamente a proprio carico da uno di essi, trova applicazione la disposizione generale dell'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto - e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento".*

Una volta inquadrata la cornice normativa di riferimento, resta da stabilire se il modello di servoscala o montascale VIMEC MOD.V65(B.I) indicato nel documento n. 3 (contenente, tra l'altro, solo una mera raffigurazione grafica e non anche un vero e proprio progetto esecutivo) rispetti i limiti di cui all'art. 1102 c.c. ovvero alteri la destinazione del bene comune e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto. Con la precisazione che, in linea di diritto, il richiamo all'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che, tra l'altro, non venga arrecato pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale (cfr. tra le altre: Cass. Sez. 2, ordinanza 2002 del 29.01.2020).

Ebbene ritiene la scrivente che, sulla base conclusioni alle quali è pervenuto il CTU dott.ssa ing. Persona\_1, espresse all'esito di un'indagine svolta con competenza e rigore scientifico dopo svariati sopralluoghi comprovati anche dall'elaborazione di

rilievi fotografici e di tavole tecniche, sia risultata la non corrispondenza del modello di montascale proposto dall'attore ai parametri della disposizione sopra richiamata.

Ed invero l'ausiliario del giudice, dopo un'analitica descrizione dello stato dei luoghi (da pag. 8 a pag. 14 dell'elaborato) e l'acquisizione dal CTP di parte attrice, prima del secondo sopralluogo, di documentazione di dettaglio circa l'altezza delle guide e del montascale nei vari punti di ancoraggio, la tipologia di fissaggio ( se a pavimento o a parete) e un disegno di maggiore dettaglio relativo al secondo montascale specificando i punti di ancoraggio della rampa al pianerottolo e al punto di sbarco nell'appartamento del dott. *Parte\_1*, si è soffermato sulle caratteristiche tecnico- costruttive dell'impianto di servoscala, a servizio dell'appartamento dell'attore, ipotizzato dal tecnico di parte ing. *Persona\_2* da installare nella cassa scale condominiale e nel cortile del civico n°17.

Come chiarito dal tecnico tale impianto prevede l'installazione di n° 2 servoscala distinti, di un nuovo ballatoio scale e di aperture e modifiche di varchi murari.

Il primo servoscala- sempre secondo il CTU- dovrebbe percorrere tutta la cassa scala del civ. 17, per esso è stato scelto il modello *Org\_1* 65(B.I.) STANDARDS", un servoscala a pedana con dimensioni ml = 0,83x 0,60 e con barre indipendenti. -La quota di partenza del servoscala corrisponde a quella del cortile condominiale (+0.00), la quota di fine corsa è quella corrispondente all'ultimo pianerottolo di riposo della cassa scala (+9.40). - Questa tipologia di servoscala prevede l'installazione di una guida fissata all'elemento murario centrale della cassa scala, costituita da appositi binari e/o rotaie con sviluppi e andamenti, sia rettilinei, sia curvi, necessari per consentire il movimento dello stesso lungo tutto lo sviluppo della cassa scala. La scala ballatoio dovrebbe essere realizzata con una struttura in ferro e vetro con relativi corrimani laterali, ancorata, alla facciata laterale della cassa scale, del fabbricato, con delle IPE 120 a sbalzo aventi lunghezza variabile da ml= 1,20 a ml = 2,00 circa. Di tale progetto- come sottolineato dall'ausiliario- non sono stati forniti né indicazioni tecniche specifiche né calcoli di progetto né verifiche strutturali. In particolare la scala ballatoio dovrebbe essere

costituita da: un primo ballatoio a quota (+9.40), posto in corrispondenza dell'ultimo pianerottolo di riposo della scala condominiale, che si discosta di ml=1.20 dalla facciata interna del fabbricato; una rampa di scale larga ml=1.20, costituita n°5 gradini che supera un dislivello di circa ml=1.00; un secondo ballatoio posto ad una quota di (+10.41) dal quale si dipartono due ulteriori gradini che consentono l'accesso all'unità abitativa *Parte\_1* il cui piano di calpestio è posto ad una quota di (+10.85). Il secondo servoscala dovrebbe mettere in collegamento l'ultimo pianerottolo di riposo della cassa scala condominiale con l'unità immobiliare di proprietà *Parte\_1*. Il modello scelto è "VIMEC MOD. V65(B.I.) STANDARDS", un servoscala a pedana con dimensioni ml = 0,83x 0,60 e con barre indipendenti. Questa tipologia di servoscala prevede l'installazione di una guida fissata con dei piedini alla nuova rampa di scale del ballatoio, costituita da appositi binari e/o rotaie con sviluppi e andamenti, sia rettilinei, sia curvi, necessari per consentire il movimento dello stesso lungo tutto lo sviluppo della scala ballatoio.

Le modifiche proposte per la realizzazione della scala ballatoio sono: 1) l'apertura di un vano di passaggio nel parapetto in muratura dell'ultimo pianerottolo di riposo della cassa scale; 2) la trasformazione di un vano finestra esistente nella parete muraria del fabbricato del civico n.° 17, in un vano di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare di proprietà *Parte\_1*

Vista la variabilità dimensionale della scala e la tipologia di servoscala a pedana modello "VIMEC MOD. V65(B.I.) STANDARDS" proposta dall'attore, il CTU ha verificato alcuni aspetti relativi all'installazione e al funzionamento del modello proposto.

In relazione al primo servoscala a pedana ha evidenziato che: 1) supera un dislivello di ml=9,40; 2) l'alimentazione è del tipo elettrico e pertanto necessita di una tensione di 24 V cc, quindi anche per questioni di sicurezza andrebbe realizzato un contatore dedicato, con relative canaline di alimentazione; 3) la portata massima è di Kg=300; 4) la pendenza massima superabile è pari a 45°; 5) per l'andamento discontinuo delle rampe e

la configurazione della scala il servoscala richiede necessariamente lo smontaggio dei corrimani laddove presenti e la predisposizione di apposite guide con sviluppi e andamenti, sia rettilinei, sia curvi, sostenuti da pilastri fissati a loro volta sui gradini delle rampe; 6) l'ingombro massimo della guida lungo tutto il percorso del montascale, misurata dal filo parete è pari a  $ml = 0,16$ ; 7) L'altezza delle guide è variabile da un minimo di  $ml=0,80$  ad un massimo di  $ml=1,28$  (dimensione variabile in relazione alla pendenza della rampa); 8) La pedana ha dimensioni  $ml = 0.83 \times 0.70$ , è adatta al trasporto di persona in carrozzina (o eventualmente persona in piedi); 9) Il suo ingombro complessivo chiuso (quindi in fase di non utilizzo) è  $ml = 0,41$  e la sua posizione chiusa a riposo del servoscala si ipotizza al piano terra, punto di minore impatto nell'utilizzo della scala; 10) L'ingombro della pedana aperta è pari a  $ml= 1,035$ ; 11) La quota della pedana rispetto alle pedate dei singoli gradini è di circa  $ml=0,20$ , vista la non omogeneità delle altezze nelle varie rampe di scale, è possibile dotare il servoscale di un sedile richiudibile.

In relazione a tale primo servoscale, pur ritenendolo tecnicamente realizzabile, ha precisato che: 1) la larghezza di alcune rampe non è tale da consentire, da parte dei condomini, l'utilizzo simultaneo di scale e servoscala; 2) esiste la possibilità di interferenza tra il servoscala in esercizio e la contemporanea apertura della porte di caposcala delle unità abitative presenti su alcuni pianerottoli di riposo; 3) vanno eseguite verifiche in merito all'allaccio di una nuova utenza elettrica.

Per quanto riguarda l'installazione della scala ballatoio e del secondo servoscala, l'ing. *Per\_1* ha esaminato la realizzazione di una scala ballatoio da realizzare in ferro e vetro e destinato a superare un dislivello pari a  $ml=1,45$ . Ha sottolineato che la struttura ipotizzata risulta completamente a sbalzo rispetto alla facciata interna del fabbricato; dovrebbe essere fissata, rispetto a tale facciata di perimetrazione della cassa scale con n.° 3 travi a sbalzo IPE 120 aventi lunghezza variabile da  $ml= 1,20$  a  $ml= 2,00$  circa. Inoltre a corredo della scala ballatoio è previsto anche un parapetto di protezione il cui ancoraggio non è definito. Il CTU, dopo aver sottolineato che il progetto, così come

depositato in atti, è solo un progetto grafico di massima, in cui non ci sono indicazioni di carichi indotti, di verifiche statiche e sismiche, né di saggi sulla struttura reagente del fabbricato, né alcuno sviluppo di calcoli e/o sollecitazioni indotte, ha ritenuto che la scala ballatoio e la sua struttura portante, così come proposta, non possa essere in alcun modo realizzate in quanto le tre travi IPE 120 poste a sbalzo e di lunghezza variabile tra  $ml = 1,20$  e  $ml = 2,00$  circa, oltre a mantenere la scala ballatoio e il secondo servoscala, dovrebbero essere solidarizzate a paramenti murari non portanti dell'edificio. Tali travi inevitabilmente darebbero luogo a sollecitazioni e a carichi puntuali per niente consentiti sulle strutture chiamate a reagire. L'installazione di una tale struttura, specie se realizzata con travi a sbalzo e solidarizzata a strutture murarie non portanti, andrebbe sicuramente ad alterare in modo marcato e sensibile la risposta sismica del fabbricato.

In ordine alla stabilità e sicurezza dell'edificio: per il Servoscala n°1: Il tecnico ha concluso che l'installazione di questo primo servoscala non altera in alcun modo la stabilità dell'edificio e che la presenza del servoscala n°1, specie durante la fase di esercizio, va a limitare invece, il normale utilizzo della scala da parte degli altri Condomini, poiché la larghezza di alcune rampe non è tale da consentire l'utilizzo simultaneo di scale e servoscala. Per la Scala ballatoio ed il servoscala n.° 2 Il CTU, oltre ad affermare che la scala ballatoio a sbalzo, così come proposta, non può essere in alcun modo realizzata in quanto le tre travi IPE 120, che devono mantenere la intera struttura nonché il secondo servoscala, dovrebbero essere solidarizzati a paramenti murari non portanti dell'edificio e tali travi inevitabilmente darebbero luogo a sollecitazioni e a carichi puntuali per niente consentiti sulle strutture chiamate a reagire. Quindi l'installazione di una tale struttura andrebbe sicuramente ad alterare in modo sensibile anche la risposta sismica del fabbricato.

In ordine a possibili alterazioni del decoro architettonico il CTU ha chiarito che, mentre l'installazione del servoscala n°1 non altera in alcun modo il decoro architettonico dell'edificio. Di contro il posizionamento della scala ballatoio addossato alla cassa scale darebbe luogo ad un'alterazione del decoro architettonico di tale facciata, caratterizzata

da ampi archi aperti che permettono di dare luce al corpo scala e alle diverse finestre che si aprono sullo stesso. La struttura della scala ballatoio, con relativo servoscala, risulterebbe, dunque, fortemente invasiva e costituirebbe un elemento destinato ad alterare in modo marcato la semplice architettura ad archi del paramento esterno della scala.

Quanto, infine, al mancato utilizzo e/o godimento delle parti dell'edificio da parte anche di un solo condomino, l'ausiliario ha ribadito che l'installazione del servoscala n°1, collocato all'interno della cassa scale condominiale, vista la ridotta larghezza delle rampe in alcuni punti, limiterebbe l'utilizzo simultaneo della scala e del servoscala da parte dei singoli condomini. Inoltre si potrebbe verificare interferenza tra il servoscala in esercizio e la contemporanea apertura della porte di caposcala delle unità abitative presenti su alcuni pianerottoli di riposo, aventi tutte apertura verso l'esterno.

In definitiva, alla stregua delle valutazioni tecniche espresse dal CTU, che la scrivente ritiene di condividere e fare proprie in quanto compiutamente argomentate anche in risposta alle osservazioni dei CTP (alle quali in questa sede si rimanda), il modello di servoscale proposto dall'attore non rispetta i limiti posti dall'art. 1102 c.c. perché, la sua installazione, oltre a comportare una sensibile limitazione dell'utilizzo da parte degli altri condomini dello stabile della rampa condominiale, inciderebbe in maniera marcata sul decoro architettonico dello stabile.

Pertanto s'impone il rigetto della domanda sub 2) con conseguente esonero della scrivente dal doversi pronunciare sull'ulteriore domanda sub 3) in quanto conseguente all'altra rigettata.

### **La regolamentazione delle spese processuali**

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto della nota di parte, si liquidano, d'ufficio come da dispositivo sulla base dei criteri di cui al D.M. 55/2014, come novellato dal DM 147/2022 (scaglione di riferimento per le cause di valore indeterminabile basso- compreso tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00) ed in relazione ai valori medi relativi alle quattro fasi (di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale)

ed alla partecipazione al procedimento di mediazione, con la decurtazione del 30% in considerazione dell'assenza di questioni giuridiche particolarmente complesse e di contrasti giurisprudenziali.

In ragione dell'esito del giudizio, vanno definitivamente poste a carico di parte attrice le spese già liquidate in corso di causa per l'espletamento della CTU.

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

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

- **rigetta** la domanda dell'attore diretta ad ottenere l'accertamento e la dichiarazione del diritto dell'istante ad installare a proprie spese un impianto montascale;
- **dichiara** assorbita ogni altra questione;
- **condanna** *Parte\_1* alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore del Condominio sito in Napoli al Vico S. Carlo alle Mortelle n. 17, in persona dell'amministratore p.t. e, per esso, in favore dell'avv. Claudio Terracciano, qualificatosi anticipatario; spese liquidate in complessivi euro 5.078,00 ( cinquemilasettantotto/00) per compensi ed euro 714,00 (settecentoquattordici) oltre al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA;
- **pone** definitivamente a carico di *Parte\_1* le spese già liquidate per l'espletamento della CTU.

Così deciso in Napoli il 13.02.2024.

**IL GIUDICE UNICO**

**Dott.ssa Roberta Di Clemente**

