



TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
SETTIMA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott.ssa Maria Letizia Tricoli,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 27 marzo 2023, *Parte_1* *Parte_2* *Pt_3* [...], *Parte_4*, *Parte_5*, *Parte_6* ricorrevano al Tribunale adito esponendo di essere proprietari ciascuno di un appartamento nel fabbricato di via Licinio Calvo, in Roma, facente parte del *Organizzazione_1*; che in data 5 luglio 2022 l'assemblea ordinaria del *Org_1* non approvava il punto dell'ordine del giorno relativo all'installazione dell'ascensore; che in data 28 ottobre 2022 l'amministratore del Condominio inviava a tutti i condomini l'email ricevuta il giorno precedente dall'avv. Ferdinando della Corte, per conto del condomino *Parte_7*, in cui veniva rappresentata l'intenzione di quest'ultimo di realizzare l'installazione *ex novo* di un impianto ascensoristico con richiesta di convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1122 c.c., seguita da una successiva email in data 20 dicembre 2022 in cui veniva data conferma della prosecuzione da parte del *Pt_7* delle attività tecniche e amministrative necessarie; che in data 30 dicembre 2022 gli odierni ricorrenti rappresentavano per iscritto al resistente *Parte_7* diverse criticità emerse dall'esame della documentazione trasmessa, sia di carattere estetico che funzionale e progettuale, con compromissione del decoro architettonico e della funzionalità della rampa delle scale adiacente all'ascensore, oltre al rischio di provocare movimenti dello stato fondale, tenuto conto della conformazione geologica del terreno su cui poggiavano le fondazioni, con pericolo per la staticità del fabbricato; che, nonostante la diffida dall'iniziare i lavori di realizzazione dell'ascensore inoltrata al *Pt_7*, lo stesso non desisteva dall'intenzione già manifestata; che con email del 21 marzo 2023 l'amministratore del Condominio inviava a tutti i condomini l'email ricevuta in pari data dal legale del *Pt_7* in cui veniva indicato il giorno 27 marzo 2023 come data di inizio dei lavori, poi effettivamente iniziati.

Concludevano, pertanto, chiedendo che venisse vietata al resistente *Parte_7* la prosecuzione delle opere oggetto del contendere, ovvero, in subordine, che ne venisse autorizzata la continuazione solo previa adozione delle tutele idonee ad evitare qualsivoglia pericolo di danno, nonché chiedendo che venisse accertata e dichiarata la responsabilità del *Pt_7* in ordine alla situazione denunciata, con conseguente condanna a provvedere a tutte le spese necessarie dirette sia

all'eliminazione del pregiudizio, sia al ripristino dello stato dei luoghi, con risarcimento di tutti i danni subiti, con vittoria delle spese di lite.

Il resistente *Parte_7*, costituitosi in giudizio, contestava la fondatezza del ricorso avversario, deducendo che anche un solo condomino aveva il diritto ex art. 1102 c.c. di realizzare nella tromba delle scale e nell'andito corrispondente al piano l'installazione *ex novo* di un impianto ascensoristico, purché se ne assumesse interamente il costo; che il deducente aveva affidato la parte progettuale a professionisti del settore per avere l'assoluta preventiva garanzia della perfetta realizzabilità del nuovo impianto, tanto che il progetto aveva avuto anche la specifica autorizzazione del Genio Civile, a riprova della assoluta regolarità del progetto e dell'assenza di rischi per la stabilità dell'edificio e, quindi, per la sicurezza delle persone.

Concludeva, quindi, per il rigetto del ricorso, con vittoria delle spese di lite.

Durante l'istruttoria sommaria si procedeva all'espletamento della c.t.u., in esito alla quale la causa veniva assunta in riserva per la decisione.

Il ricorso è fondato e merita, pertanto, di trovare pieno accoglimento.

Ed invero, assume rilievo dirimente la considerazione che il c.t.u., alle cui conclusioni questo giudice pienamente aderisce in quanto formulate sulla base di approfonditi accertamenti e di argomentazioni prive di vizi logici, ha accertato la presenza di un impianto fognario in corrispondenza dell'area dove dovrebbe essere realizzata la platea di fondazione del nuovo impianto ascensore, con un pozzetto del sistema fognario posizionato ad una quota più bassa rispetto alla quota del pavimento del piano seminterrato e, pertanto, non rilevabile prima della demolizione, con conseguente necessità di una revisione del progetto strutturale depositato per quanto attiene la realizzazione della platea di fondazione del nuovo impianto ascensore, che, allo stato dei fatti, non risulta in concreto realizzabile, configurandosi la possibilità di individuare possibili soluzioni progettuali alternative soltanto in esito ad una precisa mappatura delle condutture ed alla verifica delle condizioni attuali delle stesse. Del pari, assume rilevanza impeditiva rispetto alla realizzazione del progetto la circostanza, accertata dal c.t.u., relativa alla presenza di alcune tubazioni dell'impianto termico che attraversano longitudinalmente tutto il corpo scala condominiale in posizione centrale rispetto alla tromba delle scale, con evidente interferenza della nuova struttura con il preesistente passaggio delle tubazioni, sicché senza una modifica del passaggio di tali tubazioni la nuova struttura dell'ascensore non risulta realizzabile.

A tali considerazioni, di natura dirimente, deve poi essere aggiunto il rilievo che, come accertato dal c.t.u., la realizzazione della nuova opera potrebbe dare origine ad interazioni diverse con il terreno di fondazione e, quindi, con le strutture fondali già esistenti; che, ove l'ascensore fosse realizzato in conformità al progetto, la rampa di scale non rispetterebbe più il criterio della larghezza minima consentita in base alle disposizioni del D.M. 236/1989, non ne verrebbe garantita la stabilità e ne verrebbe compromesso il decoro architettonico, anche in considerazione dei materiali previsti dal progetto che si armonizzano male con l'attuale stato dei luoghi; che le dimensioni progettate per la cabina dell'ascensore non rispettano le dimensioni minime previste nel richiamato decreto ministeriale, risultando adeguata soltanto la dimensione minima della profondità della cabina,

mentre le dimensioni della larghezza e della porta risultano sottodimensionate, sicché il progetto non risulta adeguato al superamento delle barriere architettoniche conformemente alla finalità cui si fa esplicito riferimento nel progetto strutturale.

In considerazione di quanto sinora argomentato, deve, quindi, rilevarsi che il nuovo impianto di ascensore non risulta realizzabile, con la conseguenza che, in accoglimento del ricorso, deve, essere vietata al resistente *Parte_7* la prosecuzione delle opere oggetto del contendere, ovvero delle opere, allo stato sospese, volte alla realizzazione del nuovo impianto ascensoristico nel vano scale del fabbricato *CP_1* con condanna dello stesso al ripristino dello stato dei luoghi.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

In ossequio al medesimo principio devono essere definitivamente poste a carico del resistente soccombente le spese della c.t.u., liquidate come da separato decreto.

P.Q.M.

accoglie il ricorso proposto e, per l'effetto, vieta al resistente *Parte_7* la prosecuzione delle opere volte alla realizzazione del nuovo impianto ascensoristico nel vano scale del fabbricato condominiale, sito in Roma, *Organizzazione_1*, con condanna dello stesso al ripristino dello stato dei luoghi;

condanna *Parte_7* al pagamento delle spese processuali in favore dei ricorrenti *Parte_1* [...], *Parte_2*, *Parte_3*, *Parte_4*, *Parte_5* e *Parte_6* che liquida in €. 320,00 per spese ed in €. 3.500,00 per compensi, oltre iva, cap e rimborso forfettario delle spese generali come per legge;

pone definitivamente a carico di *Parte_7* le spese di c.t.u. liquidate come da separato decreto.

Si comunichi.

Roma, 6 marzo 2024.

Il Giudice
dott.ssa Maria Letizia Tricoli