

Anno 2024

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO**  
**– PRIMA SEZIONE CIVILE –**

Il Tribunale Ordinario di Salerno – prima sezione civile – in persona del Gop in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta in primo grado al n. 3403/2019 R.G.

**TRA**

*Parte\_1* e *Parte\_2* nella qualità di eredi legittimi della Sig.ra *Persona\_1* rappresentati e difesi, giusta procura in calce alla comparsa di intervento volontario, dall'Avv. Vincenzo Mazzotta ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Salerno alla Via Silvio Baratta, n. 173

– attori –

**CONTRO**

*Controparte\_1* – in persona del suo amministratore pro tempore – rappresentato e difeso, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Carlo Sica ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Salerno alla Via Luigi Guercio, n. 44

– convenuto –

Conclusioni: coma da verbale di udienza del 3 novembre 2023 che qui abbiansi per integralmente richiamato e trascritto.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 cod. proc. civ./118 Disp. Attuaz. cod. proc. civ. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attrice deduceva: a) di essere proprietaria di un'unità immobiliare sita nel CP\_1 Controparte\_1 ” al piano terzo scala A) e di abitare, per motivi di salute, dovuti sia all'età avanzata che all'invalidità al 100%, nello stesso immobile presso l'abitazione della figlia, sig.ra Parte\_1 sita al terzo piano scala B); b) di essere costretta ad utilizzare per deambulare una sedia a rotelle; c) che, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria decisi nel 2012, il CP\_1 decise di collocare sia nell'androne di entrambe le scale A e B una rampa per disabili definitiva, demandando l'esecuzione alla ditta che avrebbe eseguito i lavori straordinari; d) che la rampa realizzata dal CP\_1 non era fruibile dall'attrice e/o da qualsiasi altra persona in sedia a rotelle per problematiche tecniche in difformità a quanto disposto dal D.M. n. 236/1989; f) che tali difformità furono contestata dall'attrice nell'assemblea condominiale del 6 marzo 2018 (a mezzo del suo delegato, Sig. Persona\_2 ) nonché con raccomandata con avviso di ritorno del 22 maggio 2018; g) che l'intervento realizzato non consentiva di ritenere soddisfatto il criterio di accessibilità, dal momento che la forte inclinazione della rampa, di fatto, ne impediva un utilizzo sicuro in autonomia da parte degli utenti con difficoltà di deambulazione; h) che, avendo il Condominio, in data 23 gennaio 2019, deliberato di dare mandato all'amministratore di rappresentare la possibilità di poter installare un ausilio meccanico per superare il dislivello esistente la cui spesa sarebbe rimasta a carico dell'istante, salvo eventuali volontarie partecipazioni da parte di altri condomini, la mediazione, attivata in data 13 settembre 2018 dall'attrice, si concludeva il 25 gennaio 2019 con verbale negativo.

Conseguentemente, conveniva dinanzi al Tribunale di Salerno il Controparte\_1

[...] al fine di sentire accertare e dichiarare che le rampe realizzate nell'androne

*CP\_2* in conseguenza dei lavori straordinari di manutenzione, non rispettavano la norma tecnica fissata dal D.M. n. 236/1989 non garantendo un percorso dall'androne all'ascensore pienamente fruibile in tutta sicurezza per tutte le persone con ridotta capacità motoria e, per l'effetto, condannare il convenuto *CP\_1* a provvedere alla corretta esecuzione delle rampe a norma di legge con superamento delle barriere architettoniche.

Instava altresì per la condanna del convenuto *CP\_1* al pagamento della somma di € 5.000,00, ovvero di quella, maggiore o minore, ritenuta di Giustizia, a titolo di risarcimento del danno causato dall'esecuzione non a norma di legge dei lavori di realizzazione della rampa, nonché al versamento dell'ulteriore somma di € 2.000,00, ovvero di quella maggiore o minore ritenuta di Giustizia, a titolo di indennizzo della quota parte di quanto versato dall'attrice per la realizzazione delle opere difformi. Con vittoria delle spese e competenze di giudizio.

Regolarmente instaurato il contraddittorio, provvedeva a costituirsi il convenuto *[...]*

*Controparte\_1* eccependo preliminarmente l'improcedibilità della domanda per vizi della procedura di mediazione.

Nel merito, deduceva l'infondatezza della domanda per acquiescenza dell'attrice, la quale avrebbe espresso voto favorevole nell'assemblea condominiale del 3 ottobre 2012 nel corso della quale furono deliberati i lavori di realizzazione delle rampe prevedendosi che le stesse non potessero avere una pendenza ottimale, oscillante fra il 6% e l'8%, a causa dei vincoli strutturali dell'edificio.

Eccepiva altresì la carenza di legittimazione passiva dell'attrice ad ottenere una condanna del *CP\_3* d un facere.

Instava conseguentemente per il rigetto della domanda attrice (anche relativamente alle istanze risarcitorie e di indennizzo) con ogni conseguenza in merito alle spese processuali.

Svolta l'udienza di comparizione delle parti, assegnato a parte attrice termine per l'espletamento del procedimento di mediazione, concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, cod. proc. civ., ammessa ed espletata consulenza tecnica d'ufficio, a seguito di decesso della Sig.ra *Persona\_1*

provvedevano a costituirsi i figli dell'attrice – nella qualità di eredi legittimi – *Parte\_1* e *Parte\_2* – aderendo alle richieste formulate dal de cuius nell'atto di citazione.

All'udienza del 3 novembre 2023, la causa era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Deve preliminarmente rilevarsi la procedibilità della domanda, stante il corretto espletamento del procedimento di mediazione disposto da questo Giudice all'udienza dell'11 ottobre 2019 (cf.; verbale negativo dell'11 dicembre 2019 nel procedimento di mediazione protocollo n. 138/2019 R.A.M. depositato telematicamente da parte attrice).

Nel merito, gli esiti del giudizio si compendiano nei risultati dell'indagine eseguita dal Ctu, alle cui conclusioni il Tribunale ritiene di aderire apparendo adeguatamente motivate ed immuni da vizi logici.

Orbene, il Ctu, ha preliminarmente rilevato che le rampe realizzate nell'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione non rispettano la normativa tecnica fissata dal D.M. n. 236/1989 e non garantiscono un percorso dall'androne all'ascensore pienamente fruibile in tutta sicurezza ed autonomia per tutte le persone con ridotta capacità motoria, poiché: a) la pendenza di entrambe le rampe, pari al 15%, risulta eccessiva rispetto a quella massima realizzabile; b) entrambe le rampe sono sprovviste del corrimano sul lato interno ovvero lungo la parete e quello esistente sul lato esterno è privo di prolungamento di almeno 30 cm in corrispondenza dei ballatoi; c) pur essendo in generale consigliabile disporre una fascia di materiale differente, percepibile da parte dei non vedenti per segnalare l'inizio e la fine delle rampe, le stesse fasce devono comunque essere antisdruciolevoli e non lisce come nel caso in esame.

L'ausiliare ha tuttavia rilevato la sussistenza di vincoli alla realizzazione di rampe più lunghe che avrebbero consentito una riduzione delle pendenze, rappresentati dalla posizione delle porte di ingresso alle abitazioni esistenti nei corridoi.

Il Ctu ha dunque concluso escludendo la compatibilità della realizzazione di una corretta inclinazione delle rampe (stante la ridotta superficie utilizzabile) con i vincoli strutturali dell'edificio, prospettando come uniche soluzioni risolutive possibili quelle meccaniche ovvero l'installazione di una "piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile", più comunemente definita "servoscala a piattaforma" o, in alternativa, di una "piattaforma elevatrice".

Deve dunque escludersi che sia nella disponibilità del **CP\_I** realizzare una corretta esecuzione delle rampe con una inclinazione massima del 9%, ostandovi le caratteristiche strutturali dell'edificio.

La domanda formulata da parte attrice non merita conseguentemente accoglimento.

Il che induce anche al rigetto delle ulteriori domande di risarcimento e di indennizzo pure formulate dall'istante.

Le spese processuali seguono la soccombenza e devono essere poste a carico di parte attrice. Le stesse vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo, sulla base dell'effettivo valore della causa, con riferimento ai parametri previsti dal D.M. 147 del 13 agosto 2022 (scaglione di riferimento compreso fra € 5.201,00 ed € 26.000,00 – valori medi), oltre oneri accessori secondo legge (fase di studio della controversia: € 919,00; fase introduttiva del giudizio; € 777,00; fase istruttoria e/o di trattazione: € 1.680,00; fase decisionale: € 1.701,00).

Devono altresì essere poste a carico di parte attrice le spese di ctu, già liquidate nel corso del giudizio ed ivi poste provvisoriamente a carico di entrambe le parti solidalmente.

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

il Tribunale Ordinario di Salerno – prima sezione civile – in persona del Gop in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta in primo grado al n. 3403/2019 R.G. – uditi i procuratori delle parti, ogni altra istanza, difesa, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede: 1) RIGETTA le domande formulate da parte attrice; 2) CONDANNA parte attrice al pagamento delle spese di giudizio che liquida complessivamente in €

5.077,00 per competenze professionali, oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge; 3) PONE definitivamente a carico di parte attrice le spese di ctu.

Così deciso in Salerno, lì 21 febbraio 2024

Il Gop

Avv. Ornella Mannino