



TRIBUNALE DI LANCIANO

Il giudice Giovanni Nappi, a scioglimento della riserva assunta nella causa civile R.G. 10/2024

OSSERVA

1. Con “ricorso *ex artt.* 688 c.p.c. e 1171 c.c.”, *Parte_1*, *Parte_2* [...] e *Parte_3*, premesso che “sono comproprietari dell’immobile [...] in Lanciano [...] via del Mare n. 145, ove risiedono tutti, insieme all’ulteriore comproprietario [...] *Persona_1*”, hanno convenuto in giudizio *Persona_1* (d’ora in avanti, *Per_1*) domandando una inibizione cautelare *ex art.* 1171 c.c. (“Denuncia di nuova opera”) perché “a partire dal 28.8.2023 nell’area adibita a parcheggio del predetto immobile iniziavano dei lavori di opere murarie [...] per l’installazione di un ascensore esterno [sull’area] comune [alle parti] sulla quale non esistono diritti esclusivi da parte di nessuno[,] area [da] sempre destinata a parcheggio”; “pertanto, i ricorrenti, che non erano stati avvisati di nulla [...], [fatto] accesso agli atti presso il Comune di Lanciano [...] venivano a conoscenza della segnalazione certificata di inizio attività [...] depositata [su delega di] *Persona_1* [...] per la costruzione di un ascensore privato a servizio del suo appartamento”; opera programmata “instabile ed a pericolo di crollo” (perché il “vano ascensore [...] viene sostenuto dalla struttura della palazzina con bullonature in acciaio per nulla sicure”), i lavori per la quale hanno altresì comportato il blocco della “strada di accesso [...] ai parcheggi ed ai garage privati, e quindi imped[ito] ai ricorrenti di rientrare nell’area condominiale e nelle proprie abitazioni”; inoltre, essa “limita drasticamente e pericolosamente l’utilizzo dell’area esterna da parte dei quattro condomini (compreso *Per_1*) anche perché ostacola l’attuale e necessaria stradina interna di collegamento fra i due piazzali parcheggio anteriore e posteriore del fabbricato ed ostacola il raggiungimento del garage interrato”, essendo “la strada comune (su cui viene realizzato l’ascensore) [...] larga m. 4,40 e con la costruzione dell’ascensore [ridotta] a m. 1,90, perciò impedendo ai condomini qualsiasi possibilità di transito con le auto per raggiungere i parcheggi”; e “sotto l’area, dove dovrebbe sorgere

l'ascensore, ed alloggiare le [sue] fondazioni[,] si trova la fognatura principale della palazzina”, con conseguenti “cattivo funzionamento [della fognatura] e [...] instabilità della struttura ascensoriale”.

Per_1 si è costituito chiedendo il rigetto del ricorso; in particolare deducendo che “l’opera di cui si tratta, non altera significativamente la risposta strutturale della costruzione esistente, essendo un *impianto tecnico* che non incrementa la superficie utile esistente, non altera il comportamento sismico globale dell’edificio e non incrementa i carichi verticali in fondazione [...] in quanto è dotata di propria fondazione [...]. Le reazioni vincolari trasmesse dalla struttura metallica dell’ascensore, alla struttura esistente, attraverso gli ancoraggi, sono solamente quelle finalizzate ad impedire le deformazioni e non quelle di scaricare carichi verticali”; “la strada comune che consente l’accesso al retro dell’immobile non subirebbe la riduzione da mt. 4,40 a mt. 1,90 ma, all’esito dei calcoli eseguiti [...], si avrebbe un passaggio di circa mt. 2,90 perfettamente in grado di ospitare il passaggio di autovetture”, l’“opera [...] occuperebbe una parte della strada comune già adibita a marciapiede e, quindi, non destinata al passaggio di auto e, inoltre, per un’area di soli 2 metri quadrati”; e non è “vero” “che i ricorrenti non fossero a conoscenza della prossima realizzazione dell’impianto in quanto [...] [p]rima di effettuare l’i[n]stallazione della recinzione di cantiere è stata apposta in corrispondenza dell’ingresso condominiale, in bella evidenza, opportuna indicazione, segnalando agli aventi diritto di servirsi temporaneamente dell’accesso veicolare esistente posto sul retro dell’area condominiale”.

2. Il ricorso è fondato nei sensi di cui a seguire.

2.1. Ai sensi dell’art. 1171 c.c., “Il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull’altrui fondo, sia per derivare danno alla cosa che forma l’oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunziare all’autorità giudiziaria la nuova opera, purché questa non sia terminata e non sia trascorso un anno dal suo inizio. [...] L’autorità giudiziaria, presa sommaria cognizione del fatto, può vietare la continuazione dell’opera, ovvero permetterla, ordinando le opportune cautele: nel primo caso per il risarcimento del danno prodotto dalla sospensione dell’opera, qualora le opposizioni al suo proseguimento risultino infondate nella decisione del merito; nel secondo caso, per la demolizione o riduzione dell’opera e per il risarci-

mento del danno, che possa soffrirne il denunziante, se questi ottiene sentenza favorevole, nonostante la permessa continuazione”.

La *denuncia di nuova opera* è l'azione (il rimedio) cautelare specifico previsto a fronte del pericolo (ragionevole possibilità) di prossimo, ossia imminente, danno derivante a un immobile dall'*esecuzione in itinere di un'opera* e, quindi, da un *facere*, che sia esclusivamente altrui e che non abbia portato alla *ultimazione* dell'opera, da valutare con un criterio funzionale.

“Nuova opera” è qualsiasi attività - costruzione, scavo, ecc. - dell'uomo che comporti trasformazione (“nuova”) anche non permanente dello stato dei luoghi; e il pericolo di danno può essere prospettato anche come conseguente solo alla *futura* ultimazione dell'opera in corso, in virtù dei caratteri che essa oggettivamente potrà assumere se condotta a termine (C. 892/2001).

Il pericolo deve riguardare un danno *grave*, ossia tale da distruggere o alterare in modo notevole la cosa nel diritto o nel possesso di chi domanda tutela.

Petitum è la sospensione dell'opera; nel caso di accoglimento, quindi, la misura cautelare ha contenuto inibitorio.

Legittimato passivo è chiunque abbia intrapreso (venga prospettato come aver intrapreso) la “nuova opera”, sul proprio o sull'altrui fondo; e anche colui a beneficio del quale l'opera è da altri iniziata (c.d. autore morale).

Il provvedimento che accorda o nega la sospensione è accompagnato dalle “opportune cautele”; a esempio, dall'imposizione di una *cauzione* per il risarcimento del danno ingiusto che, rispettivamente, il convenuto o il ricorrente soffrono in conseguenza del provvedimento sommario rivelatosi infondato nel merito; oppure, in caso di permessa continuazione dell'opera, dall'imposizione di determinati comportamenti durante la realizzazione o all'esito della realizzazione dell'opera, che siano idonei a tutelare l'interesse del denunziante soccombente in cautelare nelle more del giudizio a cognizione piena.

Sono “volumi tecnici”, e si sottraggono a una serie di limiti edilizi, i volumi non impiegabili né adattabili a uso abitativo e comunque privi di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessari per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costru-

zione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio (come, e sempre in difetto dell'alternativa, quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo) (C.d.S. 175/2015; C. 17024/2023); è quindi volume tecnico il vano ascensore; mentre “la struttura portante dell'ascensore prefabbricata in metallo e vetro[...] non può essere considerata come un'entità edilizia distinta dall'ascensore stesso, che senza di essa non potrebbe funzionare, e deve ritenersi parte dell'ascensore medesimo, per cui essa non è un volume tecnico in senso proprio, ma neppure una costruzione soggetta alla normativa sulle distanze legali” (C. 34461/2023).

Ai sensi dell'art. 2 l. 13/1989 (“Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”), “1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche [...], nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, *sono approvate dall'assemblea del condominio*, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo *unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato*, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile. [...] 2. *Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni* di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages. [...] 3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile”.

Le opere cui fa riferimento l'art. 2 sono quelle necessarie a rimuovere le barriere architettoniche all'interno di edifici condominiali, finalizzate a impedire

che l'inerzia o il rifiuto degli altri condomini comportino un danno per il soggetto con difficoltà di deambulazione, e “tra queste opere rientra l'ascensore con la sua struttura portante in vetro e metallo” (C. 34461/2023).

Più in generale, la *facoltà di godimento* delle parti comuni dell'edificio condominiale da parte di ciascun condomino è disciplinata dall'art. 1102 c.c. (norma che prevale anche sulle “norme sulle distanze [...] applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale”: C. 34461/2023), richiamato dall'art. 1139 c.c. (C. 7914/2002). Tale facoltà, pertanto, non è proporzionata alla quota del diritto, ossia non è proporzionata al valore delle proprietà esclusive (art. 1118 c.c.), ma è una facoltà integrale che incontra due limiti: il divieto di impedire agli altri compartecipi il pari godimento della cosa comune; il divieto di alterare la destinazione della cosa comune.

Le *innovazioni* che comportino alterazione della destinazione della cosa comune, o comunque impediscano agli altri compartecipi il pari godimento della cosa comune, sono vietate dall'art. 1102 c.c., quando siano poste in essere da uno o più condomini; sono invece disciplinate dall'art. 1120 c.c., quando siano decise dal *gruppo* dei condomini. La giurisprudenza considera destinazione della cosa comune, o comunque oggetto del comune godimento dei condomini, anche il *decoro architettonico* dell'edificio condominiale; pertanto l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale è vietata e, d'altronde, l'art. 1120, c. 4, c.c. (“Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”) vieta l'alterazione del decoro architettonico anche al gruppo dei condomini (ma al limite del decoro, come visto, *non* fa riferimento l'art. 2 l. 13/1989 citato).

2.2. Ebbene, il Tribunale ritiene, innanzitutto, che, nel contrasto tra le valutazioni tecniche prodotte dalle parti, nella presente sede cautelare, esclusa la funzionalità, rispetto alla natura cautelare dell'azione, della disposizione di una c.t.u. sul punto, debba, in applicazione di un principio di *precauzione*, darsi preferenza alle deduzioni tecniche di *pericolosità* dei ricorrenti che, nella declinazione di “pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato”, è, ovviamente, fatta salva come limite *anche per le decisioni del gruppo* anche dall'art. 2 l. 13/1989.

In secondo luogo, se è vero che risulta agli atti un diniego in assemblea condominiale del maggio 2021 in merito a “un impianto ad uso e consumo di tutti”, diniego che *potrebbe* essere qualificato come rifiuto o inerzia (“Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni”) ai fini del predetto art. 2 (pur non avendo specificamente a oggetto l’opera programmata e iniziata di cui al presente giudizio, rispetto alla quale lo stesso resistente deduce piuttosto, come visto, che “è stata apposta in corrispondenza dell’ingresso condominiale, in bella evidenza, opportuna indicazione”), però *Per_1* nemmeno allega, tantomeno specificamente, di essere “portator[e] di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà” o, comunque, soggetto “con difficoltà di deambulazione”.

Il che esclude altresì che sussistano i presupposti per disporre, in uno con la sospensione, le “opportune cautele”, in particolare l’imposizione di una *cauzione* per il risarcimento del danno ingiusto che *Per_1* potrebbe subire in conseguenza della sospensione.

3. Il Tribunale ritiene, in virtù di quanto detto *sub* 2.2 (in particolare l’incertezza tecnica sulla pericolosità dell’opera programmata), di compensare interamente tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

a) vieta la continuazione dei lavori inerenti a “piattaforma elevatrice a servizio [di] abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato condominiale [...] in Via del Mare 145”, Lanciano, meglio identificati in atti;

b) compensa interamente tra le parti le spese di lite;

Si comunichi.

Lanciano, 22 marzo 2024.

Il giudice

Giovanni Nappi