



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nelle cause civili riunite di primo grado iscritte ai NNRRGG [REDACTED]/2021 e [REDACTED]/2021 trattenute in decisione all'udienza del 10.5.2023 e vertente

TRA

[REDACTED]

- ATTRICE -

E

[REDACTED]

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** all'udienza del 10.5.2023 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

La [REDACTED] e [REDACTED] proprietarie di immobili ubicati nello stabile condominiale di [REDACTED] [REDACTED] (la [REDACTED] dell'appartamento interno 7 al piano seminterrato, e [REDACTED] dell'appartamento interno 7 piano 2 e di una cantina al piano seminterrato) – con citazione iscritta ai NNRG [REDACTED]/2021 - [REDACTED]/2021 - hanno impugnato la deliberazione del 20 luglio 2021 nella parte in cui l'assemblea - nell'esaminare il primo punto all'O.d.G. “1. Individuazione per la sottoscrizione del Contratto di Appalto di idonea ditta per la progettazione e installazione dell'ascensore nel vano scale condominiale” - ha deciso, con il voto contrario delle attrici, di affidare i lavori per l'installazione dell'impianto ascensore alla [REDACTED].

Le attrici - nel premettere che in sede assembleare era stata approvata l'affidamento dell'installazione di un elevatore con soluzione elettrica che aveva previsto anche la fermata nel piano seminterrato - hanno lamentato che la decisione di affidare i lavori alla [REDACTED] sarebbe stata una scelta antieconomica che avrebbe determinato un impegno finanziario non alla portata

di tutti i condomini. Hanno al riguardo anche sostenuto che [REDACTED] stato invece economicamente più vantaggiosa l'offerta della [REDACTED]

Hanno altresì sostenuto che la [REDACTED], quale invalida al 100% aveva necessariamente bisogno dell'ascensore come anche la [REDACTED] residente all'interno dell'appartamento di proprietà dell'[REDACTED] srl e che un tecnico di loro fiducia aveva suggerito l'installazione di un ascensore esterno onde consentire alla [REDACTED] di accedere al proprio appartamento con la sedia a rotelle nonché alla [REDACTED] srl. e alla [REDACTED] di poter utilizzare le scale in sicurezza considerando che l'installazione di un ascensore interno avrebbe ristretto le scale al punto da impedire un loro utilizzo in sicurezza.

Si è costituito il Condominio evidenziando che la delibera relativa all'installazione dell'impianto di ascensore era stata presa dall'Assemblea del Condominio del 19.5.2021 con il voto favorevole delle attrici e che la successiva Assemblea del Condominio del 20.7.2021 aveva proceduto alla sola individuazione della Ditta che avrebbe dovuto progettare ed installare l'ascensore nel vano scale.

Ha inoltre ritenuto che il suggerimento di installare un ascensore esterno avrebbe comportato aperture sui muri portanti del fabbricato per posizionare le porte dell'ascensore e che la cabina non avrebbe potuto avere la fermata al piano su cui si aprono le porte di accesso agli appartamenti, bensì all'interpiano, rendendo comunque necessario, per il superamento delle barriere architettoniche, l'installazione di una servoscala sulla rampa di scale che porta al piano dove si aprono le porte di accesso agli appartamenti.

Con separato ricorso cautelare iscritto al NRG [REDACTED]/2022 la [REDACTED] e la [REDACTED], nel contestare nuovamente le determinazioni assunte dall'assemblea del 20.7.2021, avevano riferito che in data 7 novembre 2022 l'amministratore [REDACTED], per conto del Condominio di [REDACTED], aveva dato avvio ai lavori di demolizione di parte della tromba della scala, di parte del solaio del vano sotto scala posto nel piano seminterrato e adibito a contatori del gas di tutto il palazzo, nonché l'esecuzione di uno scavo di mt.1,50 posto al servizio dell'ascensore a 6 fermate.

Avevano quindi ulteriormente dedotto che l'installazione dell'ascensore nel vano delle scale non avrebbe offerto alcun vantaggio avendo larghezza interna insufficiente per il trasporto di una carrozzina per disabili ed avrebbe comportato la riduzione da cm. 88 a cm. 80 dei gradini delle scale e dell'androne con preclusione alla installazione di un montascale per eventuale carrozzina per portatore di handicap.

Avevano inoltre prospettato un pericolo statico derivante dalla demolizione di mt. 1,5 di solaio dell'androne, al di sotto del quale è posizionato locale che ospita tubazioni e contatori del gas; nonché pericolo di incendio.

Avevano pertanto chiesto che fosse imposto l'immediato divieto di prosecuzione delle opere.

Con riguardo a tali prospettazioni ed istanze il Condominio aveva riferito che in data 22.10.2021 l'Amministratore aveva sottoscritto il contratto con la [REDACTED] per l'installazione dell'ascensore- con soluzione elettrica, sconto in fattura e 7 fermate con partenza dal seminterrato - e che la ditta incaricata aveva depositato al Genio Civile il progetto finalizzato

all'eliminazione delle barriere architettoniche con i relativi [REDACTED] ati ed aveva ottenuto il visto ed il relativo protocollo. Aveva altresì depositato il progetto con i relativi allegati alla Direzione Regionale dei Lavori Pubblici competente in materia di infrastrutture, ai sensi degli artt. 78-79-80 del d.p.r. 380/01, ed era stata autorizzata ad iniziare i lavori di installazione di ascensore interno al vano scala condominiale di [REDACTED]

Aveva inoltre evidenziato che la larghezza delle scale dopo l'intervento sarebbe stato di cm. 80, come prevede il D.Lgs. 81/01, sufficiente anche per un eventuale montascale e che erano state rispettate le dimensioni previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche per gli edifici già esistenti, sia per l'ascensore che per la larghezza delle scale.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

### **Motivi della Decisione**

Il Condominio ha evidenziato che il Conservatore del Registro delle Imprese ha disposto ai sensi dell'art. 40 comma 2 del D.L. 76/2020 lo scioglimento d'ufficio senza liquidazione finalizzato alla cancellazione della [REDACTED], che è pertanto in attesa dal 28.9.2022 di essere cancellata.

E' sulla questione da ribadire quanto già osservato in sede cautelare non sussistendo i presupposti per disporre l'interruzione del processo considerando in primo luogo che l'evento interruttivo potrebbe essere dichiarato dal solo Procuratore dell'[REDACTED] srl subordinando l'art. 300 c.p.c. l'effetto interruttivo del processo alla coesistenza di due elementi essenziali, costituiti rispettivamente dall'evento previsto come causa d'interruzione e dalla relativa dichiarazione formale ad opera del procuratore della parte che ne è colpita, restando esclusa sia la possibilità di rilievo d'ufficio dell'evento che la rilevanza della dichiarazione dell'evento interruttivo ad opera di parte diversa da quella che lo ha subito. (Cass.17913/2009).

Non risulta comunque che la società sia stata cancellata dal Registro.

È a questo punto da ricordare che, in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giurisdizionale sulla deliberazione condominiale le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea nonché i costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni.

Tali valutazioni devono essere ribadite anche con riguardo alla scelta delle ditte ed ai tecnici a cui affidare l'incarico o il lavoro.

Ed, infatti, la scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico od un lavoro ad una determinata ditta o persona costituisce esercizio di un potere amministrativo gestionale del tutto discrezionale, il cui sindacato esula dai poteri

del Giudice investito del vaglio sulle questioni condominiali non può estendere il suo controllo alla valutazione dei meriti della delibera condominiale, dovendosi limitarsi al solo riscontro della sua legittimità (*ex plurimis*, Cass. Sez. II, 18.9.2012, n.15633; sez. II, 20.6.2012, n.10199).

Se è vero, infatti, che in tale ultimo riscontro rientra pure l'accertamento della sussistenza di un eventuale vizio per eccesso di potere, non vi rientra valutare l'opportunità di una scelta effettuata dall'assemblea tra una ditta proposta per un determinato lavoro ed un'altra, anche nel caso che sia stato scelto un preventivo più oneroso (sentenza n. 13422 del 2016; R.G. n. 4413472012), potendo peraltro una tale scelta essere finalizzata a privilegiare proposte più complete anche in termini qualitativi rispetto ai preventivi meno onerosi.

Avuto riguardo a tali premesse e con specifico riguardo alle questioni introdotte dalle parti deve essere chiarito che non è materia del contendere la scelta tra un ascensore "esterno" ed un ascensore "interno" non risultando che una tale alternativa fosse stata messa all'ordine del giorno ed eventualmente rigettata. La stessa prospettiva e/o richiesta di installare un montascale non risulta essere stato argomento di un ordine del giorno, né prima ancora oggetto di richiesta da parte dei condomini interessati.

Sarebbe sufficiente al riguardo richiamare l'argomento oggetto di discussione per l'assemblea in questa sede contestata nella parte in cui prevede "l'individuazione per la sottoscrizione del contratto di appalto, di idonea ditta per la progettazione e installazione dell'ascensore *nel vano scale condominiale*" nonché le stesse indicazioni di entrambe le attrici le quali - sia in sede assembleare che in sede contenziosa - hanno sostenuto l'offerta della Ditta [REDACTED] la quale, come emerge dalla documentazione in atti, aveva presentato ed offerto un progetto per l'installazione di un ascensore da realizzare "*all'interno del vano scala*".

Che la soluzione dell'ascensore "interno" fosse stata quella da tempo condivisa dalle stesse attrici emerge anche dal contenuto del verbale del 27 marzo 2015 avendo le istanti - con specifico riguardo al punto 5 all'ordine del giorno avente ad oggetto la presentazione dello studio di fattibilità per l'installazione dell'ascensore - espressamente dichiarato di non opporsi a favore della installazione dell'ascensore all'interno del vano scale pur dichiarando di non intendere di partecipare alla spesa. Le attrici, inoltre, all'assemblea del 9 Marzo 2016, in sede di esame delle offerte per la realizzazione dell'impianto ascensore, secondo quanto deliberata l'assemblea del 27 Marzo 2015, avevano testualmente dichiarato di essere "disposti a partecipare alla spesa per l'installazione dell'impianto ascensore *ubicato all'interno del vano scale*".

E' in ulteriore analisi da rilevare che il condominio ha documentato (allegati 9 e 10) che la ditta incaricata ha depositato presso il Genio Civile il progetto finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, con i relativi allegati comprendenti i disegni e le relazioni, nonché depositato presso la Direzione Regionale dei Lavori Pubblici il progetto con i relativi allegati alla Direzione Regionale dei Lavori Pubblici.

Risulta inoltre che in data 26 luglio 2022 la DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI, con nota Protocollo n° [REDACTED] Posizione n° [REDACTED] "*Vista la richiesta del committente per il rilascio dell'attestazione di deposito ai sensi degli artt. 78-79-80 del D.P.R.380/01 inviata alla Direzione*

Regionale competente in materia di Infrastrutture unitamente ai relativi elaborati tecnico progettuali assunta al protocollo n° [REDACTED] del 22/07/2022” ha attestato che il PROGETTO FINALIZZATO ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE di che trattasi è stato DEPOSITATO agli atti della Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture ai sensi degli artt. 78-79-80 del D.P.R. 380/01, e che pertanto, la Ditta in indirizzo può iniziare lavori di Installazione di ascensore interno al vano scala condominiale di [REDACTED] in zona sismica [REDACTED] nel Comune di Roma Capitale ( RM ) distinto in catasto al [REDACTED], in conformità al progetto esecutivo redatto da [REDACTED].

Non appare infine superfluo osservare che il richiesto annullamento della delibera di approvazione dell'installazione dell'ascensore interno non appare strumentale alla tutela degli interessi che le attrici assumono essere stati lesi dovendo al riguardo essere ribadito che nessuna alternativa all'ascensore “interno” risulta essere stata valutata ed eventualmente rigettata dalla competente assemblea - nè prima ancora una tale alternativa risulta essere stata oggetto di richiesta nelle competenti sedi - con la conseguenza che le istanti in caso di accoglimento delle loro istanze si troverebbero del tutto prive di strumenti meccanici di trasporto che potrebbero agevolare il raggiungimento dei propri immobili ubicati all'interno dello stabile condominiale essendo peraltro pacifica la circostanza che l'ascensore con soluzione elettrica verrà realizzato con partenza dal seminterrato.

Le domande proposte devono essere pertanto interamente rigettate.

Le spese, incluse quelle relative alla fase cautelare, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Non sussistono i presupposti oggettivi e soggettivi per la pronuncia di condanna ex art.96 c.p.c..

P. Q. M.

definitivamente pronunciando il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

- rigetta le domande proposte dalla [REDACTED] Srl in persona del legale rappresentante [REDACTED] e da [REDACTED]

nei confronti del Condominio di [REDACTED], [REDACTED] Roma;

- condanna le attrici, in solido, alla refusione, in favore del condominio, delle spese di lite, che si liquidano in euro 580,00 per esborsi ed in euro 5.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma il 03/10/2023

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)