N. R.G. 2026/1494

TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO

SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 1494/2026 promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1)

Parte_2 C.F. P.IVA_1),

entrambi con il patrocinio dell'avv. PROCOPIO LUCA e dell'avv. GARZANITI VINCENZO

RICORRENTI

contro

Controparte_1 (C.F. P.IVA_2), con il patrocinio dell'avv. NAPOLEONI ROBERTO

RESISTENTE

Il Giudice dott. Franco Pastorelli,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 10/09/2026,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

A) Con ricorso ex art. 700 c.p.c. Parte_1 e Parte_2 chiedevano l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

1) IN VIA PRINCIPALE, con decreto inaudita altera parte, assunte, ove occorra sommarie informazioni ordinare al resistente di provvedere con immediatezza all'esecuzione (a propria cura e spese) degli interventi tecnici necessari a garantire il funzionamento effettivo dell'impianto centralizzato anche in favore dei locali posti al piano terreno, valutando le soluzioni già prospettate nella relazione **** S.r.l. ovvero altre soluzioni tecniche equivalenti e idonee e, comunque, disporre ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo ad eliminare il pregiudizio subito e subendo per tutti i motivi meglio dedotti nel corpo dell'atto e contestualmente fissare l'udienza di comparizione delle parti davanti a sé assegnando ai ricorrenti un termine

perentorio per la notificazione del ricorso e dell'emanando decreto, considerata l'urgenza e a tale udienza con ordinanza confermare o modificare il provvedimento emanato con detto decreto;

2) IN VIA SUBORDINATA, ove non siano ritenuti sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto inaudita altera parte, fissare la comparizione delle parti in contraddittorio, procedendo nel modo ritenuto opportuno agli atti di istruzione ritenuti indispensabili e, con ordinanza, provvedere ordinando al resistente CP_1 di effettuare con immediatezza l'esecuzione (a propria cura e spese) degli interventi tecnici necessari a garantire il funzionamento effettivo dell'impianto centralizzato anche in favore dei locali posti al piano terreno, valutando le soluzioni già prospettate nella relazione **** S.r.l. ovvero altre soluzioni tecniche equivalenti e idonee e, comunque, emettendo ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo ad eliminare il pregiudizio subito e subendo dai ricorrenti per tutti i motivi dedotti nel corpo dell'atto;
3) IN OGNI CASO con vittoria di spese e competenze di lite, oltre spese forfettarie e accessori di legge.
A fondamento di tale domanda cautelare i ricorrenti deducevano in estrema sintesi:
a) che a causa del malfunzionamento dell'impianto centralizzato di raffrescamento/condizionamento condominiale, la temperatura interna ai locali del piano terreno, quali quelli di proprietà del Parte_1 , non scende al di sotto di circa 26 gradi, con grave disagio per il personale e per l'utenza, nonché con concreta impossibilità di assicurare il regolare svolgimento degli incontri di mediazione, essendo i locali locati dal Parte_1 alla Parte_2 [...] organismo di mediazione civile e commerciale (accreditato dal Ministero della Giustizia N.185, www.resaequaeadr.it), destinati a ricevere quotidianamente ricevuti utenti, avvocati, parti, mediatori, professionisti e personale di segreteria, tanto che era stato necessario rinviare molti incontri di mediazione.
b) che nonostante le plurime richieste al condominio lo stesso non aveva voluto compiere le azioni individuate dalla società incaricata dal condominio (****) necessarie a garantire la piena funzionalità dell'impianto;
c) che l'impianto di raffrescamento/condizionamento è destinato al servizio delle unità immobiliari dell'edificio e come tale di proprietà comune ex art 1117 c.c. con la conseguenza che l'amministratore è tenuto ai sensi dell'art. 1130 comma 2 c.c a disciplinarne l'uso e la fruizione nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento, con la conseguenza che è tenuto alle manutenzioni dell'impianto necessarie al suo funzionamento ed al raffrescamento di tutti i locali e non solo di quelli dei piani superiori;
d) che i diritti cautelandi dei ricorrenti sono rappresentati:
i) dal diritto del proprietario-condomino alla corretta fruizione degli impianti comuni;

ii) dal diritto del proprietario a mantenere la funzionalità e il valore commerciale del proprio immobile;

iii) dal diritto della conduttrice a utilizzare i locali in condizioni compatibili con l'attività esercitata;

iv) dal diritto di entrambi a non subire pregiudizi derivanti dall'inerzia del Condominio nella manutenzione e regolazione dell'impianto comune;

v) dal diritto alla tutela della salubrità dell'ambiente di lavoro e dell'utenza;

vi) dal diritto del Sig. Parte_1 , anche quale soggetto affetto da documentata patologia oncologica, a non essere costretto a operare in un ambiente incompatibile con le prescrizioni sanitarie ricevute.

e) che sussistesse la urgenza di provvedere non solo per consentire alla Parte_2 di svolgere la propria attività ma anche in ragione del fatto che Parte_1 , proprietario dell'immobile e legale rappresentante della società conduttrice, che opera stabilmente nei locali in questione è attualmente in cura oncologica, con la conseguente necessità di avere un'area di lavoro salubre e l'assenza di sbalzi di temperatura, come emergente dalla documentazione medica versata in atti.

f) che essi ricorrenti non chiedono al Tribunale di sostituirsi all'assemblea nella gestione ordinaria del CP_1 né di imporre una specifica soluzione tecnica predeterminata a prescindere dalle verifiche necessarie, ma piuttosto, che venga ordinato al CP_1 di attivarsi immediatamente, tramite professionisti abilitati, per eliminare una situazione di grave disservizio dell'impianto comune, adottando soluzioni tecniche idonee a rendere nuovamente fruibili i locali, ordinando al CP_1 di adottare, entro un termine breve, gli interventi tecnici necessari a garantire il funzionamento effettivo dell'impianto comune anche in favore dei locali al piano terreno, valutando le soluzioni già indicate nella relazione **** o altre equivalenti.

A1) Radicatosi il contraddittorio si costituiva in giudizio il Controparte_1

[...] chiedendo il rigetto della domanda cautelare deducendo in estrema sintesi:

a) che il periculum lamentato non fosse irreparabile in quanto i pregiudizi ove provati sarebbero stati ristorabili per equivalente;

b) che il CP_1 aveva consentito il distacco dall'impianto centralizzato e l'istallazione di climatizzatori senza unità esterne, così che non vi era alcuna urgenza di provvedere;

c) che i ricorrenti avrebbero potuto eseguire le opere da loro ritenute urgenti rispettivamente ex art. 1134 e 1577 comma 2 c.c. salvo poi chiedere il rimborso della relativa spesa.

A2) Alla udienza del 2.7.2026 i procuratori delle parti chiedevano breve rinvio e con successiva istanza fuori udienza il differimento della udienza del 23.7.2026 al mese di settembre.

Alla udienza del 10.9.2026 il difensore di parte ricorrente insisteva per la nomina del CTU richiesto nel ricorso introduttivo e il difensore di parte resistente si opponeva a tale richiesta istruttoria e chiedeva il rigetto del ricorso per i motivi di cui alla comparsa di costituzione e risposta.

B) Occorre preliminarmente ricordare che l'art. 700 c.p.c. stabilisce: "fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione di merito".

Dalla lettura della norma si evince che, affinché possa essere accolto il ricorso cautelare proposto ex art. 700 c.p.c., è necessario che sussistano contestualmente due elementi, il cd. fumus boni iuris e il cd. periculum in mora; è necessario, dunque, che, almeno a livello di cognizione sommaria, venga delibata la fondatezza della domanda proponenda (fumus boni iuris) nel giudizio di merito e che il diritto azionato rischi di subire nelle more del giudizio di merito un pregiudizio imminente ed irreparabile (periculum in mora).

Il pregiudizio irreparabile previsto dall'art. 700 c.p.c. sussiste solo, come evidenziato dalla più condivisibile giurisprudenza e dalla migliore dottrina, quando siano in discussione posizioni soggettive di carattere assoluto, attinenti alla sfera personale del soggetto (e spesso anche dotate di rilievo e protezione a livello costituzionale), che rendano necessario un pronto ed immediato intervento cautelare al fine di assicurarne la completa tutela; non sussiste, invece, nei casi in cui siano in discussione esclusivamente diritti che non abbiano tali requisiti o aspetti e profili di carattere economico, tranne che i beni patrimoniali, che rischiano di essere pregiudicati, non siano strumentali al soddisfacimento di posizioni soggettive non patrimoniali.

C) Ciò detto nel caso di specie difetta il fumus boni iuris dei diritti cautelandi così che appare superfluo l'esame dell'ulteriore requisito richiesto da tale norma.

D) Non appare necessario disporre la CTU richiesta da parte ricorrente (consulenza peraltro scarsamente compatibile con un ricorso di urgenza ex art. 700 c.p.c., visti i tempi tecnici necessari) in quanto le caratteristiche dell'impianto de quo sono descritte nella relazione della **** in atti a cui entrambe le parti fanno riferimento.

Nella stessa si legge:

Gli impianti di riscaldamento e condizionamento degli appartamenti sono costituiti da un sistema radiante a soffitto, abbinato a una VMC centralizzata completa di deumidificatore. … In modalità estiva, invece, l'acqua dell'impianto è attualmente impostata a una temperatura di circa 20 °C ed è distribuita sia all'impianto radiante sia alla VMC. In questa condizione, oltre al ricambio d'aria, la

Parte dovrebbe svolgere anche la funzione di deumidificazione. Tuttavia, per operare correttamente, il deumidificatore necessita di una temperatura dell'acqua compresa tra 9 e 12 °C;

pertanto, nelle condizioni attuali, la deumidificazione risulta inefficace. L’intervento proposto prevede l’inserimento di una valvola miscelatrice a monte del collettore dell’impianto radiante. Tale soluzione consente di alimentare il deumidificatore con acqua a circa 9 °C, mentre l’impianto radiante a soffitto verrebbe alimentato con acqua miscelata a circa 18 °C. Con questa configurazione è possibile abbassare la temperatura di esercizio del gruppo frigorifero da 18 °C a 9 °C, migliorando sia l’efficienza del sistema di deumidificazione sia il rendimento complessivo degli impianti interni, inclusi i locali al piano terra. L’unica criticità potenziale, al momento non verificabile, riguarda lo stato di coibentazione delle tubazioni di distribuzione. Nei tratti a vista, come quelli presenti nei controsoffitti degli appartamenti, l’isolamento può essere eventualmente ripristinato; nei tratti incassati nelle murature, invece, una coibentazione non adeguata potrebbe generare fenomeni di condensa e conseguenti problemi di umidità. Inoltre, questo tipo di impianto dovrebbe essere dotato di una centralina di regolazione in grado di gestire automaticamente la temperatura di mandata dell’acqua all’impianto radiante in funzione dell’umidità presente negli appartamenti. Vi riportiamo cifra indicativa per eseguire questo tipo di modifica per la quale deve essere eseguito apposito dimensionamento da termotecnico, il quale deve valutare se i diametri delle tubazioni, la prevalenza dei circolatori attualmente installati ed il dimensionamento del volano termico installato a servizio delle pompe di calore sono dimensionati correttamente o necessitano di modifiche/sostituzioni. Importo indicativo per ciascun appartamento (non considerando la sostituzione delle tubazioni ma soltanto il ripristino di parte delle coibentazioni) per installazione di sola valvola a tre vie comprensiva di pompa di rilancio 2300,00 €+iva.
Alla assemblea dell’8.5.2026 il tecnico della **** spiegò ai condomini intervenuti la propria relazione evidenziando come l'impianto, allo stato attuate, presenti difficoltà di regolazione tra le esigenze dei fondi commerciali e quelle delle unità abitative. Il tecnico riferisce che, per un corretto funzionamento, sarebbe opportuno prevedere la separazione dell'impianto in due distinti circuiti: uno dedicato ai fondi commerciali e uno destinato agli appartamenti. Viene spiegato che l'attuale configurazione comporta problematiche contrapposte, poiché, impostando temperature idonee a garantire un adeguato raffrescamento dei fondi, si verificano fenomeni di condensa e conseguenti perdite d'acqua dai soffitti degli appartamenti; viceversa, regolando l'impianto in modo adeguato alle unità abitative, i fondi commerciali non riescono a raggiungere un livello di raffrescamento sufficiente.
Precisò dunque che il CP_1 avrebbe dovuto valutare due possibili soluzioni tecniche. La prima consiste nell'installazione di valvole di piano atte a consentire una regolazione differenziata e controllata dell'impianto per singoli livelli dell'edificio, intervento che comporterebbe tuttavia una spesa particolarmente rilevante senza la certezza assoluta del risultato finale (ciò in quanto non è possibile verificare lo stato di coibentazione delle tubazioni di distribuzione nei tratti incassati nelle murature, tenuto conto che una coibentazione non adeguata potrebbe generare fenomeni di condensa e conseguenti problemi di umidità). La seconda ipotesi prevede invece di concedere

l'autorizzazione ai fondi commerciali di integrare il loro impianto con split per l'aria condizionata, permettendo così alla ditta manutentrice di regolare e ottimizzare il funzionamento dell'impianto esclusivamente a servizio delle unità abitative.
La assemblea condominiale decise per la seconda soluzione, con una delibera che neppure è allegato che sia stata impugnata.
Si legge infatti nel verbale di assemblea dell'8.5.2026:
L'assemblea all'unanimità stabilisce di non eseguire i lavori all'impianto generale e di autorizzare i fondi a implementare l'impianto con split senza motore esterno o autorizzando l'istallazione del motore all'interno della facciata con griglia a copertura e a filo parete/vetrata, senza occupazione dj volumi esterni. L'assemblea autorizza inoltre i fondi che implementeranno l'impianto con split a chiudere il raffrescamento in modo che non paghino le spese della manutenzione ordinaria. Restano, comunque, a carico dei predetti fondi le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto di raffrescamento.
E) Alla luce di tali elementi ciò che, a ben vedere, chiedono i ricorrenti non è un provvedimento che imponga al CP_1 di manutenere un impianto comune ma piuttosto di apportare allo stesso delle innovazioni che consentano di far in modo che il medesimo sia funzionale alle esigenze di raffrescamento di tutti i locali privati che fanno parte del CP_1 .
Infatti, come spiegato dal rappresentante della Trhermo3 nella suddetta assemblea, l'attuale conformazione dell'impianto comporta problematiche contrapposte, poiché, impostando temperature idonee a garantire un adeguato raffrescamento dei fondi, si verificano fenomeni di condensa e conseguenti perdite d'acqua dai soffitti degli appartamenti; viceversa, regolando l'impianto in modo adeguato alle unità abitative, i fondi commerciali non riescono a raggiungere un livello di raffrescamento sufficiente.
Ciò risulta evidente dal fatto che i ricorrenti chiedono di ordinare al CP_1 resistente di adottare le soluzioni già indicate nella relazione **** o altre equivalenti (che come tali, come rilevato, comportano la innovazione dell'impianto con rilevanti spese).
Ciò, tuttavia, non può essere ottenuto ex art 700 c.p.c. in quanto il singolo condomino non ha diritto a che il condominio disponga innovazioni, potendo le stesse, ai sensi dell'art 1120 c.c., essere deliberate unicamente con la maggiorana di cui all'art 1136 comma 5 c.c..
Ma se così è, deve dirsi che manca il fumus boni iuris del diritto cautelando, poiché quanto richiesto non potrebbe essere imposto al condominio all'esito del giudizio di merito
Né certamente può dirsi che tale diritto possa essere riconosciuto sub specie di diritto alla salute, diritto a lavorare in un ambiente salubre, perché non vi è alcuna norma che imponga ai condomìni di realizzare impianti di raffrescamento/climatizzazione condominiali o di innovare quelli esistenti.
F) In definitiva, in assenza del fumus boni iuris dei diritti cautelandi, ed a prescindere dall'accertamento della sussistenza del periculum in mora, la domanda cautelare merita di essere rigettata.

G) In ragione del rigetto del ricorso per motivi parzialmente diversi da quelli spesi nella comparsa di costituzione di parte resistente sussistono gravi ed eccezionali ragioni che giustificano, ex art 92 c.p.c. nel testo risultante dalla sentenza della Corte Costituzionale 77/2018.

P.Q.M.

Rigetta la domanda cautelare proposta da Parte_1 e da Parte_2

[...]

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Si comunichi.

Livorno, 16 settembre 2026

Il Giudice

dott. Franco Pastorelli