L’AQUILA: RICOSTRUZIONE LUMACA NEL MAXICONDOMINIO, GIUDICE ORDINA A IMPRESE DI LASCIARE CANTIERE

27 Settembre 2025



L’AQUILA – A causa dei ritardi nei lavori, il giudice del tribunale civile dell’Aquila, Giovanni Spagnoli, ha ordinato al consorzio di imprese (in Ati) Rennova e Todima di lasciare il cantiere del “supercondominio Martella” in via XX Settembre, in centro storico, dove sono in corso opere per la ricostruzione post sisma per 9 milioni.

L’ordinanza segue un ricorso dei condomini, visto che il palazzo doveva essere riconsegnato un anno fa e siamo molto lontani dalla fine dei lavori, fermi da quasi 3 anni secondo i residenti, una cinquantina di famiglie oltre a una banca.

“Con ricorso depositato in data 08.07.2025 ai sensi dell’art. 700 c.p.c. il Supercondominio Martella, consistente nell’aggregato edilizio delle tre palazzine “A”, “B” e “C”, sito in L’Aquila – Via XX Settembre n. 59”, si legge nell’atto, “ricorreva al Tribunale al fine di sentir accogliere le seguenti conclusioni: “chiede che, ai sensi dell’art. 700 C.P.C., sia ordinato alla “A.T.I. RENNOVA –TODIMA SUPERCONDOMINIO MARTELLA”, l’immediato rilascio del cantiere”.

Il giudice ha poi autorizzato il committente, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, a rimuovere i macchinari e gli apprestamenti in esso ricompresi e ad effettuare immediatamente, tramite impresa di propria fiducia, tutte le opere necessarie per mettere in sicurezza il cantiere anche nei riguardi delle proprietà limitrofe e di terzi, con condanna della resistente alle spese di lite di 3500 euro.

“Con ordine di servizio del 03.04.2024 la direzione dei lavori, ” si legge nella motivazione, “contestava all’appaltatore il ritardo nelle lavorazioni rispetto al cronoprogramma ed invitava l’impresa ad aggiornarlo, oltre ad aumentare adeguatamente le risorse impegnate al fine di recuperare il ritardo o comunque non aumentarlo, di inviare formale richiesta di approvazione di tutti i materiali e le finiture, ancora non definite, da impiegarsi in cantiere, nonché di predisporre i preventivi per lavori di miglioria ricompresi nel progetto approvato e per le migliorie desiderate e non ricomprese nel progetto approvato”.

“Nel protrarsi dell’inerzia, con nota del 30.9.2024 veniva formalmente comunicato alla “A.T.I. RennovaTodima” che, in occasione dell’Assemblea tenutasi il 25 settembre 2024, i proprietari degli immobili ricompresi nel Supercondominio deliberavano la risoluzione contrattuale, ai sensi dell’art. 19, comma II del Contratto di Appalto. Rappresenta, infine, che

dalla relazione del direttore lavori Ing. Pace del 30.05.2025 emerge non solo il completo abbandono del cantiere dal mese di settembre 2024, ma anche un pericolo imminente in relazione alle opere già realizzate, in quanto L'impermeabilizzazione delle coperture non è stata iniziata; ciò ha comportato e comporta tutt'ora che le stesse costruzioni siano esposte a cicli di pioggia/asciugatura che compromettono in modo deleterio il calcestruzzo delle strutture".

"Anche gli eventi estremi di basse temperature con formazione di ghiaccio che si sono susseguiti dall'anno passato ad oggi compromettono le strutture a contatto con lo stesso e non adeguatamente protette da rivestimenti. L'incuria del cantiere che perdura da settembre 2024 rappresenta una criticità in termini di sicurezza. La mancata manutenzione del ponteggio, oramai non effettuata da molti mesi, con i teli di protezione logori e strappati in alcuni punti, potrebbe causare problemi alle vie su cui insistono, ovvero la molto trafficata via XX Settembre e via delle Bone Novelle, oltre che al cantiere stesso".

"Preliminarmente, quanto alla astratta idoneità dello strumento cautelare atipico azionato, sebbene il profilo non sia espressamente contestato dal Consorzio resistente, giova rammentare che la giurisprudenza di merito ha avuto modo di chiarire in diverse occasioni che il ricorso del committente alla tutela cautelare ex art. 700 c.p.c. al fine di ottenere dall'appaltatore la restituzione del cantiere è legittimo ed ammissibile non comportando decisioni sulla proprietà o sul possesso dei beni. Il pregiudizio fatto valere, dunque, non appare evitabile mediante ricorso al sequestro giudiziario, che non attribuisce al ricorrente il godimento pieno e immediato del bene e comporta altresì effetti (come la nomina del custode, e l'amministrazione in custodia) non congrui rispetto alle esigenze della tutela invocata Tali conclusioni devono ritenersi pienamente estensibili alla fattispecie concreta in esame, giacché per effetto della intervenuta risoluzione del contratto di appalto, disposta dall'assemblea dei condomini in data 25.09.2024, il Supercondominio ricorrente deve ritenersi l'unico soggetto legittimato a detenere il cantiere sito in L'Aquila – Via XX Settembre n. 59".

"Venendo al merito, si evidenzia che la concessione del provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700 c.p.c. presuppone la coesistenza dei due noti requisiti del fumus boni iuris e del periculum in mora, intesi – il primo – come dimostrazione della verosimile esistenza del diritto per cui si agisce, essendo a tal fine sufficiente, in base ad un giudizio necessariamente sommario, la probabile fondatezza della pretesa azionata, e – il secondo – come fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per far valere il proprio diritto in via ordinaria, questo rimanga all'esito insoddisfatto in quanto minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile".

"Quanto al fumus boni juris, osserva il Tribunale che – sulla base di una sommaria valutazione delle ragioni esposte dalle parti e sulla scorta della documentazione allo stato versata in atti – la pretesa avanzata dalla parte ricorrente risulti assistita da apprezzabile grado di fondatezza, sotto il profilo della mancata restituzione del cantiere".

"In altri termini, l'irreparabilità del pregiudizio, quale presupposto della tutela d'urgenza ex art. 700 c.p.c., è ravvisabile, rispetto ai diritti di credito, unicamente per i diritti a contenuto patrimoniale e funzione non patrimoniale, ovvero per i diritti a contenuto e funzione patrimoniali, ma con eccessivo scarto tra danno subito e danno risarcito (e sempre che il credito non sia suscettibile di soddisfazione con altro strumento, quale, ad esempio, quello monitorio). Orbene, nel caso di specie, vanno evidenziati altresì i risvolti non patrimoniali del pregiudizio a cui vanno incontro i proprietari degli immobili che compongono il Supercondominio Martella, da individuarsi principalmente nel mancato godimento delle case di abitazione, incidendo così in maniera negativa sulla loro primaria esigenza di natura abitativa".

Il giudice, si legge nella parte finale dell'atto, "accoglie il ricorso e, per l'effetto, ordina all' A.T.I. Rennova – Todima di rilasciare nella disponibilità del ricorrente, libera e sgombera da persone e cose, l'area di cantiere consistente nell'aggregato edilizio delle tre palazzine "A", "B" e "C", sito in L'Aquila – Via XX Settembre n. 59; dispone che in caso di mancato adempimento spontaneo della resistente entro giorni 30 dalla notifica della presente ordinanza, da eseguirsi a cura della parte ricorrente, si proceda all'attuazione coattiva, ed a tal fine delega, sin da ora, l'Ufficiale Giudiziario titolare".

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli