

**GIUDICE DI PACE DI \_\_\_\_\_**

**RICORSO PER ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO**

**PER**

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, \_\_\_\_\_ (nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ - CAP: \_\_\_\_\_), con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_), Capitale Sociale Euro \_\_\_\_\_ interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ e P.IVA: \_\_\_\_\_, numero REA: \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (se persona fisica sostituire con \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_, il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_(\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ - CAP: \_\_\_\_\_), rappresentato/a e difeso/a nel presente giudizio, in virtù di procura a margine del presente atto, dall'Avv. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) presso il cui studio in \_\_\_\_\_, Va \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_) è elettivamente domiciliata/o; il/la quale inoltre dichiara insieme al suo difensore di voler ricevere le comunicazioni e le notifiche relative alla presente procedura a mezzo fax al seguente n. \_\_\_\_\_, oppure a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: \_\_\_\_\_

**PROCURA ALLE LITI:**  
Il/La sottoscritta/o \_\_\_\_\_, (se persona giuridica aggiungere *in qualità di legale rappresentante pro tempore di \_\_\_\_\_*), informato/a ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.Lgs. n. 28/2010 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli artt. 17 e 20 del medesimo decreto, delega l'Avv. \_\_\_\_\_ a rappresentarlo/a e difenderlo/a nel presente giudizio, in ogni sua fase e grado, ivi compresa la successiva ed eventuale fase di ammissione al passivo, di eventuale opposizione e di reclamo, conferendo all'uopo ogni più ampia facoltà e potere previsto dalla legge per espletare al meglio il mandato conferito e ritiene il suo operato per rato e confermato senza bisogno di alcuna ratifica espressa. Elegge domicilio presso il suo difensore con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_). Autorizza il trattamento dei dati personali e sensibili ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003.

\_\_\_\_\_

La firma è autentica

\_\_\_\_\_

**-Ricorrente-**

**CONTRO**

il **Condominio di Via \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ **in \_\_\_\_\_**, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, Sig. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_)

**-Resistente-**

### **PREMESSO**

- 1) Che il ricorrente è proprietario dell'immobile sito in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Piano \_\_\_\_\_, Interno \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_) facente parte del Condominio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_), giusto atto per Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (**Doc. all.to n. 1**);
- 2) Che la suddetta porzione immobiliare è meglio distinta al NCEU del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_;
- 3) Che l'appartamento del ricorrente è situato sopra il locale caldaia;
- 4) Che il ricorrente ha denunciato all'Amministratore del Condominio, Sig. \_\_\_\_\_, la necessità e l'urgenza di intervenire sull'impianto di riscaldamento a seguito di immissioni intollerabili nel proprio appartamento;
- 5) Che, in particolare, il ricorrente ha lamentato un continuo ed assordante rumore proveniente dalla caldaia, oramai obsoleta, che rende impossibile soggiornare nei locali di sua proprietà;
- 6) Che il ricorrente si è più volte lamentato con l'amministratore di tale intollerabile inconveniente, sollecitando un celere intervento al fine di eliminare i rumori molesti (**cf. Doc. all.to n. 2**);
- 7) Che il ricorrente ha verificato che dal sottostante locale caldaia provengono rumori insopportabili per la loro intensità tanto da rendere impossibile la permanenza nel proprio appartamento sicchè lo stesso da tempo non vi soggiorna;
- 8) Che i ripetuti solleciti in tal senso, tuttavia, non hanno avuto alcun ri-

scontro;

### **CONSIDERATO**

9) Che l'istante ha urgenza di definire la descritta situazione, anche al fine di evitare che il protrarsi del tempo possa aggravare gli inconvenienti denunziati, così da poter tornare a vivere serenamente nell'appartamento;

10) Che, altresì, il ricorrente ha urgenza e necessità di un intervento della magistratura in quanto è prossima la conclusione della stagione invernale (e dunque la disattivazione dell'impianto di riscaldamento) e pertanto l'accertamento non potrà essere più svolto se non attendendo il prossimo inverno;

11) Che l'odierno ricorrente ha urgenza di definire la descritta situazione, anche al fine di evitare che il protrarsi del tempo possa ulteriormente aggravare la situazione rendendo oltretutto maggiormente difficoltosa o financo impossibile l'adeguata valutazione della natura e dell'entità dei danni e l'individuazione delle responsabilità;

12) Che, altresì, il ricorrente ha urgenza e necessità di ripristinare la piena fruibilità del bene ad oggi non goduto per i ben noti inconvenienti oggi lamentati;

### **RITENUTO**

13) Che il ricorrente ha interesse ad adire, successivamente alla definizione del presente ricorso, la competente Autorità Giudiziaria per ottenere innanzitutto la condanna del Condominio ad eseguire tutti quei lavori e/o interventi necessari e/o opportuni a impedire il ripetersi del fenomeno e alla rimozione delle cause dei rumori provenienti dalla caldaia al fine di garantire la piena

fruibilità dell'immobile di proprietà nonché per il risarcimento dei danni tutti subiti e *subendi* a causa della ben nota vicenda;

14) Che per la causa di merito è competente codesto Ufficio avendo il Condominio sede in \_\_\_\_\_;

15) Che pare opportuno, dunque, far verificare, prima di detto giudizio, lo stato della caldaia e dell'appartamento da un consulente del Giudice che possa fornire valutazioni anche relative alle cause/origini degli inconvenienti e ai danni conseguenti relativi all'oggetto della verifica.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, \_\_\_\_\_ come sopra rappresentato/a, difeso/a e domiciliato/a

#### **RICORRE**

All'Ill.mo Giudice di Pace di \_\_\_\_\_ affinché, previo ogni opportuno provvedimento di rito, nominato un consulente tecnico d'ufficio e fissata ai sensi dell'art. 694 c.p.c. l'udienza di comparizione delle parti avanti a sé, nonché stabilito il termine perentorio per la notificazione del presente ricorso e del predetto decreto al Condominio di Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_), in persona dell'Amministratore *pro tempore*, Sig. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (CAP: \_\_\_\_\_) e al *nominando* perito, Voglia ai sensi dell'art. 696 c.p.c., formulare al *nominando* consulente il seguente quesito:

-Esaminati gli atti, sentite le parti e i loro eventuali consulenti tecnici, visitato ed ispezionato l'appartamento del ricorrente nonché il locale caldaia ivi compresa l'impianto di riscaldamento condominiale ed espletata ogni altra

opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici):

-Descriva il C.T.U. lo stato esterno ed interno, lo stato di preservazione e conservazione, la meccanica generale, il funzionamento e il rumore prodotto dalla caldaia condominiale sita presso il Condominio di Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ sottostante all'appartamento del ricorrente e tragga documentazione fotografica;

-Descriva il C.T.U. lo stato dell'appartamento del ricorrente provvedendo a redigere sommario schizzo planimetrico e tragga documentazione fotografica;

-Accerti quindi:

a) la sussistenza della situazione di fatto lamentata dal ricorrente e degli inconvenienti esposti in atti al riguardo;

b) le cause degli inconvenienti (rumori) e la verifica – dal punto di vista strettamente tecnico – di ciò che ha dato luogo a quanto lamentato dal ricorrente;

c) se e quali lavori di manutenzione e messa in sicurezza della caldaia sono stati svolti e quali omessi;

d) se dagli inconvenienti derivi o meno pericolo di danno grave e prossimo ai beni coinvolti e/o alle persone;

e) se e quali danni abbia subito l'appartamento e le relative cause a seguito dei fatti lamentati dal ricorrente;

f) quale sia il grado di incidenza e la rilevanza del rumore prodotto dalla caldaia sulle possibilità di fruizione e normale utilizzo dell'immobile *de quo*, in considerazione della sua attuale destinazione;

g) quali siano in dettaglio gli interventi da adottare per l'eliminazione degli inconvenienti lamentati ossia per il ripristino del funzionamento corretto della caldaia perché non provochi i nocivi ed intollerabili rumori e dunque per garantire la piena fruibilità dell'immobile del ricorrente;

h) quale sia la spesa ed il tempo necessario per effettuare gli interventi suddetti e a chi spetti tale onere;

i) quali siano i danni prodotti al ricorrente patrimoniali e non per i ben noti inconvenienti.

Con vittoria di spese e compensi”.

**Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 si dichiara che il presente procedimento ha un valore indeterminabile e, pertanto, trattandosi di procedimento cautelare, va versato un contributo unificato dimezzato pari ad Euro \_\_\_\_\_.**

Con tutta osservanza si producono i seguenti documenti:

- 1) Copia atto di compravendita;
- 2) Copia sollecito intervento;

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

(Avv. \_\_\_\_\_)