

RG 11465/2019

Tribunale di Milano - Sezione Quarta Civile

Il Giudice, a scioglimento della riserva che precede, richiamando lo svolgimento dei fatti come esposto diffusamente dalle parti, osserva :

Con ricorso datato 13 Marzo 2019, il Condominio _____ di via

_____ -Milano, chiedeva che fosse ordinato a

_____ S.p.A. ed alla DITTA

_____ S.A.S., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, l'immediata cessazione della turbativa e/o molestia al pieno godimento, da parte del CONDOMINIO ricorrente, della facciata interna e dell'area di cortile comune sita nello fabbricato di Milano, Via _____

_____ , con il pagamento delle spese a carico dei resistenti per il ripristino dello stato preesistente dei luoghi, e in particolare la rimozione della canna fumaria posizionata in data 28/02/2019 a servizio del negozio di proprietà della DITTA _____ S.A.S.; in via subordinata

chiedeva di adottare comunque tutti i più opportuni provvedimenti che risultassero necessari od urgenti, per la tutela dei diritti del CONDOMINIO

– MILANO.

Esponendo che il Condominio, in data 20.12.2018, aveva respinto la domanda di autorizzazione presentata dalla DITTA _____

S.A.S al collocamento della canna fumaria e che il regolamento condominiale, di natura contrattuale, vietava al singolo condomino le modificazioni non autorizzate, seppure queste non fossero eventualmente pregiudizievoli per l'estetica dell'edificio; che, ciò nonostante, _____ S.p.A. (promissaria acquirente del

bene dalla DITTA _____) aveva proceduto, nel mese di febbraio 2019, alla installazione, lungo la parete verticale interna dell'edificio, di una canna fumaria di enormi e spropositate dimensioni rispetto al decoro dello stabile, avendo la stessa un diametro di 800 mm e un'altezza di oltre 15 metri.

Si costituiva nel procedimento possessorio _____

S.p.A, contestando la fondatezza del ricorso e chiedendo, nello specifico, di: *dichianare inammissibili e/o improcedibili il ricorso ex adverso promosso e le domande sì come ivi formulate, anche per avere omissso il ricorrente di fornire la prova certa della propria*

legittimazione attiva; rigettare le domande del ricorrente in quanto infondate in fatto ed in diritto e carenti per i requisiti previsti dalla legge per la tutela ivi rivendicata; accertare, sia pure incidentalmente, l'inesistenza di qualsivoglia turbativa nonché l'assenza di alterazione al decoro architettonico della facciata dell'edificio; accertare, ancorché in via incidentale, la natura dell'impianto, in quanto si sostiene che lo stesso sia una canna di esalazione e di conseguenza respingere tutte le erronee domande ex adverso promosse.

Non si costituiva la DITTA

S.A.S.,

Inoltre, interveniva nella procedura al fine di domandare la rimozione della canna fumaria installata sulla facciata interna dello stabile condominiale di via -Milano.

In primo luogo, si osserva che l'amministratore di condominio ha la legittimazione, ex articolo 1130 c.c., comma 1, n. 4, a promuovere azioni possessorie volte alla reintegrazione nel possesso di parti comuni del condominio, "ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio" (Cass., sez. II, 27 luglio 2007, n. 16631). Analogo principio vale anche per l'azione di manutenzione. Inoltre, i condomini di un edificio hanno, come l'amministratore loro rappresentante istituzionale, sulle parti comuni dello stabile, il possesso (*corpore vel animo*) e, quindi, hanno diritto ad agire, nel concorso di tutti i requisiti per tale azione, per la tutela possessoria in relazione ad atti compiuti da un condomino che interessino la facciata dell'edificio comune (Cass. 18/7/1984 n. 4195). Nel caso di specie, si rileva che è, comunque, intervenuta nella procedura la condomina

Ciò posto, nel caso di specie, gli elementi di fatto sono pacifici, non avendo la parte resistente contestato di aver provveduto alla modifica dello stato dei luoghi, così come descritto dalla parte ricorrente, sebbene abbia dedotto che si sia trattato del posizionamento di una canna di esalazione e non di una canna fumaria.

Si osserva che, in caso di condominio negli edifici, la modificazione di una parte comune e della sua destinazione, ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al compossesso di tutti i condomini, legittima gli altri condomini all'esperimento dell'azione di reintegrazione con riduzione della cosa stessa al

pristino stato, tal che possa continuare a fornire quella *utilitas* alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione senza che sia necessaria specifica prova del possesso di detta parte, quando essa sia costituita dalla porzione immobiliare in cui l'edificio si articola (Cass. civ., Sez. II, 05/08/2005, n. 16496).

Inoltre, è principio condiviso quello per cui nel godimento della cosa comune è configurabile una posizione possessoria tutelabile con le azioni di reintegrazione *ex art.1168 C.C.* e di manutenzione *ex art.1170 C.C.* contro le attività del comproprietario che sopprima il godimento medesimo, ovvero ne turbi o ne renda più gravose le modalità di esercizio.

In ogni situazione di comproprietà, il godimento del bene comune da parte di ciascun singolo possessore assume ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia alterato o violato, in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o anche soltanto restringere/comprimere il godimento spettante a ciascun possessore sulla cosa medesima.

Si riporta l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui "in tema di azioni a difesa del possesso, la distinzione tra spoglio e molestia va posta non già sul piano della quantità, bensì su quello della natura dell'aggressione all'altrui possesso, nel senso che lo spoglio incide direttamente sulla cosa che ne costituisce l'oggetto, sottraendola in tutto o in parte alla disponibilità del possessore, mentre la molestia si rivolge contro l'attività del possessore, disturbandone il pacifico esercizio ovvero rendendolo disagiata o scomoda" (Cassazione civile, sez. II, 16/04/1981, n. 2298).

Va osservato, in generale, poi, che l'appoggio di una canna fumaria al muro perimetrale di un edificio condominiale integra una modifica della cosa comune che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, qualora tale installazione non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico (Cass 1995/7069;1985/41099).

Nella fattispecie in esame, comunque, il regolamento condominiale vieta non solo le innovazioni, ma anche le modifiche della cosa comune, atteso che, il paragrafo secondo dello stesso prevede che:

"3) qualsiasi modifica al fabbricato, anche qualora avvenisse nelle singole proprietà, pure non modificando l'estetica e la simmetria esteriore, dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione del condominio.

4) Ogni variazione o intaccatura ai muri divisorii interni ed ai muri maestri dovrà ottenere il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione di condominio, la quale, a sua volta, potrà a sua discrezione interpellare un ingegnere da retribuire a spese di chi intende apportare la variazione stessa" (doc. 2 fasc. ricorrente).

Come ha osservato la Corte di Cassazione, il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari in virtù del carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass 99/3749).

Osserva la Corte, inoltre, che la possibilità di costituire delle servitù prediali sulle parti comuni dell'edificio a vantaggio dei piani e degli appartamenti in proprietà esclusiva si ammette quando il condomino non usa delle cose comuni "iure proprietatis" ma "iure servitutis" ..; se ciascun condomino utilizza le cose, gli impianti ed i servizi comuni nel rispetto della loro destinazione, egli ne gode in virtù e per effetto del diritto di condominio; se ne gode secondo una destinazione diversa, gli altri partecipanti, come hanno diritto di impedire tale forma abusiva di godimento possono anche consentirla espressamente.

Posto che il regolamento condominiale vieta al singolo condomino di eseguire modifiche al fabbricato senza autorizzazione, sebbene queste non ne pregiudichino l'estetica o ogni variazione o intaccatura ai muri divisorii interni ed ai muri maestri, la collocazione della canna fumaria, nonostante la mancata autorizzazione da parte dell'Amministrazione, costituisce, di per sé, una violazione della servitù negativa reciproca gravante su ciascun condomino sulla cosa comune, costituita in forza del regolamento condominiale e, pertanto, accettata dai singoli condomini in virtù degli atti di acquisto.

E' evidente, allora, che detta apposizione, sia che si tratti di una canna fumaria, sia che si tratti di una canna di esalazione integri uno spoglio o quantomeno una turbativa nel possesso corrispondente all'esercizio di detta servitù, possesso esercitato da tutti i condomini sulle parti comuni dell'edificio.

Al riguardo si osserva che i muri perimetrali delimitanti un edificio in condominio costituiscono elemento strutturale di cui beneficiano tutti i condomini, cioè tutti i proprietari delle porzioni facenti parte dell'edificio in regime di condominio, che ne sono conseguentemente compossessori (Cass. n. 23453 del 16/12/2004).

Non può sostenersi, inoltre, in fatto, nel caso di specie, per le sue stesse significative dimensioni, nonché per l'apposizione dei così detti *dissuasori*, così come risulta dalle foto prodotte dalla stessa parte resistente (docc. 21 e seguenti), che la canna fumaria o di esalazione non alteri il decoro dell'edificio, ancorché apposta sulla facciata del cortile interno.

Ora, in generale, l'appoggio di una canna fumaria (come, del resto, anche l'apertura di piccoli fori nella parete) al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico, fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile (Cass. civ., Sez. II, 16/05/2000, n. 6341).

Le su esposte considerazioni rendono superfluo l'esame dell'eventuale violazione dell'art.890 c.c., ritenendosi che, in generale, nei rapporti tra condomini, in conseguenza della struttura dell'edificio comune, trovi applicazione l'art.1102 c.c., piuttosto che le norme in tema di distanze legali.

Le parti resistenti devono essere condannate, in solido, attesa la soccombenza, al pagamento delle spese di giudizio relative alla odierna fase del procedimento possessorio a favore del ricorrente e a favore dell'intervenuta; le stesse si liquidano nella somma di euro 2875, di cui euro 2500,00 per compensi e euro 375 per rimborso spese generali a

favore del ricorrente e nella somma di euro 2300, di cui euro 2000,00 per compensi e euro 300 per rimborso spese generali a favore dell'intervenuta .

P.Q.M.

Visti gli artt. 703 e ss. c.p.c.

ordina alla

S.p.A. ed alla DITTA

S.A.S di rimuovere la canna fumaria o di esalazione,
rimettendo in pristino lo stato di fatto *quo ante*;

in mancanza di adempimento da parte delle parti obbligate entro il termine di 20 giorni dalla notifica del presente provvedimento, autorizza sin da ora il ricorrente a provvedere al ripristino nel possesso del muro in questione, mediante la rimozione del manufatto, con l'assistenza dell'Ufficiale Giudiziario, con diritto di ripetere le connesse spese dalle parti obbligate;

Condanna

S.p.A. e la DITTA

S.A.S, in solido, al pagamento delle spese di lite a favore del Condominio ricorrente, liquidate, come sopra, nella somma di euro 2875, oltre accessori dovuti;

Condanna

S.p.A. e la DITTA .

S.A.S, in solido, al pagamento delle spese di lite a favore dell'intervenuta , liquidate, come sopra, nella somma di euro 2300, oltre accessori dovuti

Milano, 10.12.2019

Il Giudice
Caterina Ciani

