

██████████ e ██████████ ██████████ convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Bari ██████████ per ivi sentire condannarla al ripristino delle servitù manomesse (canale di scarico dei fumi e tubo esalatore della colonna montante della fogna) ed al risarcimento dei danni causati loro, previo accertamento della sua responsabilità.

1.1. Gli attori esponevano che:

- essi erano proprietari del fabbricato sito in Casamassima alla via ██████████ ██████████ n. 2/B;
- a seguito di lavori di ristrutturazione nell'appartamento sovrastante di proprietà della convenuta ██████████ si erano verificati danneggiamenti nell'immobile degli attori, quali fessurazioni lungo il soffitto e perforazione del solaio in corrispondenza della colonna montante di scarico delle acque reflue, nonché l'interruzione e chiusura in muratura della continuità sia del canale di scarico dei fumi, sia del tubo esalatore di sfiato della colonna montante della fogna ;
- dette condotte avevano reso insalubri gli ambienti per la diffusione di gas nocivi con conseguente compromissione dello svolgimento della vita familiare
- in ragione di tanto il ██████████ ██████████ aveva proposto ricorso di Accertamento Tecnico Preventivo dinanzi al Tribunale di Bari (n. 17460/2017 R.G) nel cui ambito il Consulente Tecnico d'Ufficio aveva redatto e depositato la propria relazione.

1.2. Tutto ciò premesso gli attori adivano l'autorità giudiziaria formulando le conclusioni di cui sopra.

2. Si costituiva la convenuta chiedendo dichiararsi l'inammissibilità per difetto di legittimazione passiva ovvero per mancato esercizio dell'azione possessoria, l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione ed, infine, il rigetto nel merito.

La convenuta adduceva che le tubazioni relative alle predette servitù non fossero state interrotte dai lavori di ristrutturazione del proprio immobile ma sostituite con una nuova.

Assumeva, altresì, che le servitù invocate dagli attori non sussistessero in ragione del fatto che la planimetria catastale e gli elaborati grafici allegati al progetto a corredo della concessione edilizia non evidenziavano alcuna canna fumaria per lo scarico dei fumi.



3. All'esito dell'udienza di prima comparizione delle parti, tenutasi il 05.06.2019, il G.I., rilevato il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, fissava il termine per l'avvio della stessa.

4. All'udienza del 27.11.2019, preso atto dell'esito negativo della procedura di mediazione tra le parti, il G.I. concedeva i termini di cui all'art. 183, co. 6 c.p.c.

5. Istruita la causa mediante l'escussione dei testi di parte convenuta, il G.I. disponeva l'acquisizione del fascicolo del procedimento n. 17460/2017 R.G. relativo al ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo.

6. All'udienza del 01.12.2021 tenutasi a "trattazione scritta", il G.I. lette le note depositate telematicamente dalle parti, con cui precisavano le loro conclusioni, riservava la causa in decisione con concessione dei termini *ex art.* 190 c.p.c.

///

7. Occorre esaminare, innanzitutto, le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta.

8. In primo luogo la ████████ ha ritenuto il difetto di legittimazione attiva degli attori in quanto, trattandosi di parti comuni, avrebbe dovuto agire il condominio.

L'eccezione è infondata.

In primis va considerato che gli attori hanno in parte lamentato la lesione del diritto di proprietà esclusiva (fessurazioni del soffitto).

Ad ogni buon conto, anche con riferimento al canale di scarico dei fumi e del tubo di sfiato della colonna montante, va ricordato che ogni condomino ha la legittimazione ad agire a tutela delle parti comuni (*"Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso"* Cass. SU 10934/19).



9. Quanto, invece, all'eccezione di inammissibilità perché la parte attrice avrebbe agito a tutela di una situazione possessoria va detto che anch'essa è infondata giacché, dalla lettura dell'atto di citazione, si evince come il petitum verta sul ripristino del diritto di servitù la cui lesione sarebbe attribuibile alla convenuta e non vi sia alcun riferimento al mancato godimento del diritto.

Tanto è vero che si chiede la riparazione ed il risarcimento del danno.

10. Quanto, infine, all'improcedibilità per difetto di partecipazione degli attori alla procedura di mediazione va osservato quanto segue.

In sede di prima memoria istruttoria la ■■■■■ ha chiesto dichiararsi l'improcedibilità della domanda per la mancata partecipazione degli attori alla procedura senza un giustificato motivo.

Invero, al primo incontro di mediazione erano presenti per la parte istante il procuratore di parte attrice e per la parte convocata il procuratore di parte convenuta unitamente alla ■■■■■

Al riguardo, l'art. 5, co. 2-*bis* del d.lgs. n. 28/2010, come modificato dal d.l. n. 69/2013 convertito con modifiche dalla l. n. 98/2013 precisa che «*Quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale, la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo*», mentre l'art. 8, co. 4-*bis* del medesimo decreto legislativo sancisce che «*Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'art. 116, secondo comma, del codice di procedura civile*».

Tuttavia, orientamento consolidato in giurisprudenza ritiene che, sia nell'ipotesi in cui il tentativo di mediazione sia esperito prima dell'instaurazione del giudizio di merito, sia nell'ipotesi in cui le parti siano rimesse in mediazione dal giudice a causa già iniziata, come nel caso che ci occupa, perché la condizione di procedibilità possa dirsi assolta, la procedura di mediazione deve essere effettiva e, a tal fine, le parti devono partecipare personalmente o tramite un delegato che abbia conoscenza dei fatti e sia legittimato a trattare e concludere l'eventuale accordo.

La Suprema Corte di Cassazione ha precisato che l'onere della parte che intenda agire in giudizio di dar corso alla mediazione obbligatoria possa



ritenersi adempiuto con l'avvio della procedura di mediazione e con la comparizione al primo incontro davanti al mediatore *«personalmente o idoneamente rappresentata»* ossia facendosi *«sostituire da un proprio rappresentante sostanziale, eventualmente nella persona dello stesso difensore che l'assiste nel procedimento di mediazione, purché dotato di apposita procura sostanziale»*.

Inoltre, lo stesso Giudice di legittimità sottolinea che *«la condizione di procedibilità può ritenersi realizzata al termine del primo incontro davanti al mediatore, qualora una o entrambe le parti, richieste dal mediatore dopo essere state adeguatamente informate sulla mediazione, comunichino la propria indisponibilità di procedere oltre»* (cfr. Cass., Sez. III Civ., n. 8473 del 27 marzo 2019 e Cass., Sez. III Civ., n. 18068 del 05 luglio 2019).

Ebbene, come documentato mediante il verbale del primo incontro di mediazione, svoltosi davanti all'Organismo di Mediazione e Conciliazione forense presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bari, la parte attrice istante era rappresentata dal proprio difensore che rappresentava l'indisponibilità del suo assistito ad utilmente esperire la procedura di mediazione.

Pertanto l'eccezione di improcedibilità sollevata dalla parte convenuta risulta priva di fondamento.

Ad ogni buon conto, da una nuova lettura degli atti, emerge come il thema decidendum è costituito dal risarcimento dei danni e da una richiesta di ripristino dello status quo ante piuttosto che dal riconoscimento di diritti reali.

12. Passando ad esaminare il merito si svolgono le seguenti considerazioni.

13. Parte attrice assume che le opere di ristrutturazione eseguite dalla [REDACTED] nel proprio appartamento avrebbero lesionato il soffitto ed il solaio della sua proprietà nonché provocato la manomissione delle servitù (canale di scolo dei fumi e tubo esalatore di sfiato della colonna montante della fogna).

Di conseguenza ha chiesto il ripristino dello status quo ante ed il risarcimento dei danni.

14. Ebbene, la domanda è in parte fondata e, pertanto, viene accolta per quanto di ragione.

Sotto il primo profilo, in sede di ATP, con un accertamento pienamente



utilizzabile nella presente sede in quanto effettuato in contraddittorio (nel senso che la [REDACTED] è stata ritualmente avvisata ma non si è costituita), si è concluso che il soffitto di diversi ambienti (quelli indicati in nn. 1,2,4,5,6 della relazione) presentava delle fessurazioni ascrivibili alla condotta della convenuta.

In particolare si è affermato che lo spostamento di tramezzi, con demolizioni e ricostruzioni di essi, la demolizione del pavimento preesistente con sostituzione con uno nuovo, il rifacimento dell'impianto idrico-fognante con il conseguente scuotimento del solaio di separazione tra i due appartamenti, aveva provocato fori e fessurazioni nel soffitto.

Ancora il ctu ha accertato l'eliminazione, a seguito dei citati lavori di ristrutturazione, del tratto di canna fumaria , condominiale, passante attraverso l'appartamento degli attori con conseguente impossibilità di sfociare in aria aperta.

Sotto quest'ultimo profilo l'ausiliario del giudice ha evidenziato che la canna fumaria aveva , per la precisione, un collettore primario, più ampio, in cui confluivano i fumi portati dal collettore secondario (di diametro più piccolo), a servizio dei singoli appartamenti.

Ha verificato che il condotto secondario, a servizio della proprietà degli attori, non era più in esercizio poiché la convenuta (proprietaria del fondo servente su, cui, appunto, passava parte della canna fumaria) ne aveva eliminato l'ingombro demolendolo durante i lavori di ristrutturazione.

Quanto al collettore primario si è accertato che vi era, invece, un'occlusione con malta cementizia e che era stata realizzata una nuova canna fumaria ad unica sezione che non sbucava nell'appartamento attoreo.

Ancora, ad altezza del solaio tra i due appartamenti , vi era un restringimento della tubazione di aerazione che provocava, per risucchio di aria, la fuoriuscita di miasmi provenienti dalla fogna.

15.Ebbene, è chiaro che, con riferimento alla canna fumaria , è emersa la lesione della servitù di passaggio condominiale (e, quindi, anche della parte attrice).

Invero la canna fumaria (ma analoga conclusione vale, ad avviso del giudicante, per la colonna montante ove si evince una parte effettuata con diverso materiale logicamente riconducibile ai lavori di ristrutturazione in



oggetto) attraversa in altezza i diversi appartamenti fino a sfociare sul lastrico solare ed immettere all'esterno le esalazioni.

Esse rappresentano opere poste a servizio dello scarico dei fumi e/o vapori dell'unità immobiliare che ne è servita.

Pertanto, i proprietari delle unità immobiliari circostanti e il condominio stesso sono vincolati dalla presenza del canale di scarico dei fumi e del tubo esalatore della colonna montante della fogna e non possono rimuoverla o impedirne il passaggio in quanto le loro proprietà sono serventi a quella del fondo dominante a cui è garantito il godimento pieno del canale e del tubo .

Di conseguenza, tanto il canale di scarico dei fumi quanto il tubo esalatore di sfiato della colonna montante della fogna non possono essere ostruiti, rimossi o manipolati dal proprietario del fondo servente a meno che la loro utilità non sia venuta meno per fattori esterni o per un fatto naturale o per rinuncia, esplicita e in forma scritta, del proprietario del fondo dominante o per prescrizione per non uso ventennale.

La rimozione o la chiusura del canale di scarico dei fumi e del tubo esalatore di sfiato della colonna montante della fogna che sono posti a servizio dell'immobile degli attori costituiscono un fatto illecito che ha leso le facoltà di ciascun condomino sottese alla servitù (la Suprema Corte di Cassazione ha recentemente precisato che *«la rimozione, da parte di un condomino, della canna fumaria posta a servizio di altra unità immobiliare esistente nel medesimo stabile costituisce comunque un atto illecito, trasmodante i limiti previsti per l'uso della cosa comune dall'art. 1102 c.c.»* sottolineando che *«la canna fumaria passante all'interno della proprietà di un condomino rappresenta un'opera posta a servizio del diritto di servitù di scarico dei fumi costituito a favore della diversa unità immobiliare servita dalla predetta tubatura»* (cfr. Cass., Sez. VI Civ., n. 2316 del 02 febbraio 2021).

Pertanto, la completezza dell'accertamento svolto dal ctu in sede di ATP rende superflua una ulteriore consulenza.

E tanto alla luce anche delle dichiarazioni rese dal teste [REDACTED] [REDACTED] il quale non ha fornito elementi di dubbio in ordine alle risultanze acquisite prima del presente giudizio .

16.Da quanto precede deriva che la convenuta non avrebbe dovuto ostruire il canale di scarico dei fumi ed il tubo esalatore di sfiato della colonna montante



della fogna o, comunque, renderla inutilizzabile mediante la loro occlusione.

La [REDACTED] è, quindi, tenuta al ripristino dello *status quo ante* secondo quanto indicato dal ctu in risposta al relativo sottoquesito (vedasi paragrafo sub 4.3. della relazione).

17. Quanto, invece, alla domanda di risarcimento dei danni la stessa può trovare accoglimento limitatamente alle spese sostenute per il giudizio di ATP che vengono liquidate in € 2391,98 di cui € 2105,98 quale compenso del ctu ed € 286,00 per spese vive .

Invece non vi è stata alcuna dimostrazione di danni di natura non patrimoniale a seguito dell'avversa condotta.

Conformemente alle regole generali essi andavano puntualmente provati non bastando la mera allegazione di una diminuzione del godimento della vita familiare .

18. Le spese del presente giudizio e dell'ATP vengono poste a carico della convenuta secondo i valori minimi dello scaglione di valore indeterminabile, stante la bassa complessità della causa (€ 810,00 per studio, € 574,00 per introduttiva, € 516,00 per trattazione ed € 1384,00 per decisoria).

P.Q.M.

1. Accoglie, in parte, la domanda attrice e, per l'effetto, condanna la convenuta a porre in essere le opere dal punto 1 a 4 della relazione dell'arch. [REDACTED] e a risarcire i danni patrimoniali derivanti dall'instaurazione del giudizio di ATP liquidati in € 2391,98, oltre interessi e rivalutazione come per legge;
2. Rigetta la domanda di risarcimento dei danni non patrimoniali formulata dagli attori;
3. Pone a carico di [REDACTED] il pagamento delle spese processuali del presente giudizio liquidandole in € 3284,00 per compensi professionali, oltre RFS del 15% , CPA ed IVA come per legge.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Bari il giorno 27.05.2022

IL GIUDICE
DOTT.SSA CRISTINA FASANO



