



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 56488/2014 R.G. promossa da:

XY con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv. , con elezione di domicilio in

20144 MILANO presso l'avvocato suddetto

**ATTORE**

contro

**COND.**

, con il patrocinio dell'avv.

, con elezione di domicilio in

presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO**

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c. - uso e tutela di beni in condominio.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 30/06/2016.*

**SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti; rigettata l'istanza di sospensiva della efficacia esecutiva della delibera impugnata e assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.. Depositate le memorie previste da tale norma, all'esito della successiva udienza ammessa CTU; svolta la



CTU e depositata la relazione peritale e, all'esito, disposta la chiamata a chiarimenti del CTU; nelle more assegnato il presente giudizio a questo Giudice, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, a seguito del trasferimento ad altra sezione del giudice in precedenza assegnatario; resi dal CTU i chiarimenti richiesti e, all'esito, ritenuta la causa compiutamente istruita e matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 9/01/2017. In tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la stessa è stata introitata in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche. Depositata le stesse, la causa viene oggi decisa con la presente sentenza.

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

1) – La presente controversia prende origine dalla impugnativa della delibera assembleare assunta dal condominio convenuto in data 26/06/2014 e dalla richiesta di parte attrice di sentire accertare il suo diritto alla installazione di una canna fumaria. Si costituiva il convenuto che si opponeva alle domande attoree, chiedendone, il rigetto.

Parte attrice ha dedotto la illegittimità della delibera impugnata per contrarietà a disposizioni di legge in ordine all'uso ed alla tutela dei beni comuni condominiali e la conseguente illegittimità della delibera impugnata sul punto.

Nel merito della controversia, osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione anche fotografica prodotta, dalla relazione tecnica redatta dall'Ing. DARIO PREVI, il cui accertamento e le cui conclusioni tecniche appaiono esaustivi, chiari e condivisibili, rimanendo rimessa alla decisione giudiziale la determinazione delle conseguenze giuridiche di quanto accertato, risulta provato e documentato in atti e, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- Non è stato allegata l'esistenza di regolamento condominiale di natura contrattuale disciplinante quanto oggetto di causa;
- l'assemblea condominiale in data 26/06/2014, chiamata a deliberare in ordine alla istanza di mediazione proposta dall'attore in ordine alla installazione della canna fumaria, ha esaminato e discusso le problematiche relative alla stessa ed ha ritenuto di rigettare *“qualsivoglia accordo per la realizzazione di una canna fumaria”* quale quella oggetto di causa ed ha dato mandato all'amministratore di esporre le osservazioni rese a verbale in sede di procedimento di mediazione;
- la relazione del CTU, all'esito dell'esame della copiosa documentazione allegata in atti da parte attrice già in parte rimessa al Condominio prima della delibera impugnata, ha evidenziato che *“la soluzione tecnica prevista dall'attrice XY, sia per quanto riguarda il percorso scelto sia per quanto riguarda il posizionamento della canna fumaria, non è funzionale”* per i motivi esposti alle pagine da 12 a 17 del suo elaborato tecnico che si ritengono condivisibili ed esaustivi sul punto;
- la relazione del CTU di conseguenza, rispondendo alla seconda parte del quesito sottoposto, ha elaborato



una nuova soluzione tecnica che, in maniera convincente ed esaustiva consente di superare le eccezioni e problematiche di carattere tecnico evidenziate invece in ordine a quella proposta dalla attrice (pagg. da 17 a 21 del suo elaborato tecnico).

3) - Tenuto conto degli elementi di fatto sopra riassunti e accertati in atti, osserva questo Giudice che, nella controversia in esame viene in rilievo il dettato degli artt.1102 e 1120 c.c..

Con riferimento a tale quadro normativo, è principio ormai fermo nella giurisprudenza, con il quale l'odierno giudicante concorda, che, in tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. (Cass. civ., Sez. II, 24/02/2004, n. 3640). Tra questi due limiti fondamentali, cui è tenuto il partecipante alla comunione, quello che concerne il divieto di alterazione della destinazione è in posizione di preminenza, potendosi salvaguardare gli interessi degli altri condomini solo col rispetto della destinazione impressa alla cosa comune (Cass., 18 luglio 1984, n. 4195, cit.). D'altra parte, ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma i rilievi evidenziati dalla sopra richiamata giurisprudenza, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, come nel caso in esame, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. (Cass. civ., Sez. II, 19/07/2012, n. 12485). A tale proposito è noto che, la nozione di pari uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che, qualora sia prevedibile, come nel caso in esame, che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, perchè in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. (Cass. civ. Sez. II, 03/08/2012, n.14107).

Sotto l'altro profilo sollevato in atti, quello del decoro architettonico, come è noto, le norme di un regolamento di condominio, aventi natura contrattuale possono derogare od integrare la disciplina legale e dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c.. Ma tale più restrittiva regolamentazione non è emersa nel caso in esame per quanto sopra rilevato in fatto e, come è noto, in tali casi, la assemblea condominiale rimane l'unica a poter formare la volontà condominiale anche in tema di decoro dell'immobile condominiale, oggettivizzandola.

Ne consegue che, nel caso in esame, tenuto anche conto di quanto emerso in sede di CTU, legittimamente la assemblea condominiale non ha ritenuto di poter giungere ad un accordo per la realizzazione della canna fumaria sulla base della documentazione allegata da parte attrice ed abbia dato mandato in tal senso all'amministratore ai



fini della mediazione.

Né si ravvisa alcuna violazione del dovere di informativa dei condomini in relazione all'ordine del giorno della delibera perché, per quanto dedotto e allegato in atti, la discussione in condominio in punto installazione della canna fumaria in oggetto, procedeva da tempo e i condomini appaiono essere stati sufficientemente edotti del merito della stessa e adeguatamente preparati anche ai fini della delibera in esame (doc.9 e 15 attore).

A tale proposito, infatti, come è noto, se, in forza dell'art. 1105, 3° comma c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c. e dell'art.66 delle disp. att. c.c., per la validità delle deliberazioni è necessario che tutti i partecipanti al condominio, siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione; dall'altra parte, a tali fini, è sufficiente che lo stesso sia indicato in termini essenziali per essere comprensibile, senza necessità che siano prefigurati tutti i possibili sviluppi della discussione (Cass. Civ. sez II, 19/10/2010, n° 21449; Cass. Civ. sez. II, 37 2004, n°14560; Cass. Civ. sez. II n. 13763/2004). Tanto appare essere avvenuto nel caso in esame ad una lettura piana e attenta della documentazione allegata in atti e del contenuto del verbale assembleare del 26/06/2014 (doc.19 attore).

Ne consegue, che deve rigettarsi la domanda di parte attrice inerente la impugnativa della delibera del 26/06/2014, non rilevandosi i profili di illegittimità della stessa sollevati in atti, neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere, con assorbimento di ogni altra domanda e questione sollevata in giudizio sul punto.

3) - Ne consegue, infine, che per quanto in atti e sopra evidenziato in fatto e diritto, va invece accolta la domanda di accertamento del diritto di parte attrice alla installazione di una canna fumaria, seppure secondo la soluzione tecnica prospettata dal CTU nelle pagine da 17 a 21 del suo elaborato tecnico, non esistendo alcun motivo ostativo alla stessa attinente il decoro del fabbricato o la presenza di un divieto regolamentare e apparendo pienamente legittima in applicazione dell'art. 1102 c.c., per quanto sopra rilevato in fatto.

Per quanto attiene, poi, gli altri motivi frapposti in atti dal condominio convenuto in ordine alla asserita violazione delle distanze legali in ordine alle proprietà private ed alla immissione di fumi ed odori nelle stesse, deve rilevarsi la carenza di legittimazione dell'amministratore del condominio convenuto, in mancanza di prova del conferimento di poteri rappresentativi in giudizio da parte dei singoli proprietari.

Peraltro, anche ove simili problematiche si ritenessero involgere diritti del condominio nel complesso, ugualmente non potrebbero accogliersi i rilievi del convenuto, siccome, come è noto, la disciplina delle distanze legali ha natura recessiva con riferimento alla specifica natura del condominio allorché siano rispettati i limiti di cui all'art. 1102 c.c. in materia di uso delle cose comuni (Cass. Civ., sent. n.4936 del 03/03/2014; Cass. Civ., sent. n. 2741 del 23/02/2012), come nel caso in esame, per quanto sopra rilevato.

Ne consegue, l'accoglimento della domanda di accertamento del diritto di parte attrice alla installazione di una canna fumaria secondo la soluzione tecnica prospettata dal CTU nelle pagine da 17 a 21 del suo elaborato tecnico, con assorbimento di ogni altra domanda e questione sollevata in giudizio sul punto.

4) – Va, infine, rigettata la domanda di risarcimento danni articolata dal condominio nei confronti di parte convenuta, laddove la stessa è rimasta, allo stato, sfornita di specificazione e prova in applicazione del dettato



dell'articolo 2697 c.c., siccome grava sul danneggiato l'onere di provare, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costitutivi della domanda di risarcimento del danno per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale.

5) - Tenuto conto della reciproca soccombenza delle parti in giudizio, ai sensi degli artt.91 e 92 c.p.c., le spese e competenze di giudizio, ivi comprese quelle della CTU già liquidate con separato provvedimento a carico solidale delle parti, vanno compensate integralmente tra le parti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Rigetta le domande di parte attrice in punto impugnativa della delibera del 26/06/2014, come in motivazione.
- Accoglie la domanda di parte attrice di accertamento del suo diritto alla installazione di una canna fumaria, secondo la soluzione tecnica prospettata dal CTU nelle pagine da 17 a 21 del suo elaborato tecnico, come in motivazione.
- Rigetta la domanda di risarcimento dei danni formulata da parte attrice, come in motivazione.
- Compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di giudizio, ivi comprese quelle della CTU già liquidate con separato provvedimento a carico solidale delle parti.

Milano 8 maggio 2017.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

