REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI UDINE

SEZIONE I CIVILE

in persona del Giudice Onorario in funzione di Giudice Unico, Avv. Fabio Fuser, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta a ruolo con il numero 5191/14 promossa con atto di citazione del 24.9.2014 notificato il 25.9.2014.

DA

[redacted] con l'Avv. [redacted] di Udine

Attrice

CONTRO

Condominio "[redacted] con l'Avv. [redacted] di Udine

Convenuto

Oggetto: impugnazione delibere condominiali

* * * * *

Conclusioni per l'attrice

Come da atto di citazione (quindi: dichiararsi nulle ovvero comunque annullarsi le delibere di cui al punto 4. del verbale dell'assemblea condominiale dd. 24.7.2014 e di cui al punto 1. del verbale dell'assemblea condominiale dd. 10.9.2014; spese rifuse) *ed inoltre insiste per le prove non ammesse formulate con le memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c.".*

Conclusioni per il Condominio

"come da comparsa di costituzione e risposta del 17.12.2014 (quindi: rigettarsi,

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

per i motivi esposti in narrativa, le istanze avversarie e confermarsi la piena validità, efficacia ed esecutività delle deliberazioni adottate dall'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] nel corso delle sedute rispettivamente del 24.7.2014 e del 10.9.2014; con rifusione si spese, anticipazioni e competenze legali) *e si oppone all'ammissione delle prove richieste dall'attrice".*

*

Si omette l'esposizione dello svolgimento del processo ai sensi dell'art. 132 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 24.9.2014 notificato il 25.9.2014, la Signora [redacted] ha impugnato la delibera del 24.7.2014 punto 4) dell'o.d.g. con la quale l'assemblea dei condomini ha approvato lo smantellamento della canna fumaria di sua proprietà a cura e spese della medesima e del 10.9.2014 punto 1) dell'o.d.g. con la quale è stato fissato il termine del 31.10.2014 per la rimozione della suddetta canna fumaria.

L'attrice, ritenendo che tali delibere siano illegittime, espone:

- che la canna fumaria è stata realizzata da oltre 20 anni dallo stesso costruttore dell'edificio ed era già esistente e collocata nel sito ove attualmente è posta quando nel 1989 acquistò l'unità immobiliare di sua proprietà;
- che già nel contratto preliminare del 22.5.1987 era prevista la costruzione della canna fumaria in questione;
- che la circostanza che l'opera è stata realizzata dall'originario unico proprietario prima che venisse ad esistenza il Condominio comporta che i condomini hanno acquistato le rispettive unità immobiliari trovando una situazione che gli stessi hanno recepito ed accettato;
- di aver acquistato per usucapione il diritto di mantenere installata la canna

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

fumaria con conseguente prescrizione del diritto degli altri condomini alla sua rimozione;

- che la giurisprudenza ammette, ex art. 1102 cod. civ., il diritto dei condomini ad appoggiare al muro comune canne fumarie;
- che la canna fumaria è posta sul muro perimetrale e non appoggia sul terreno, ma fuoriesce dal muro ad un'altezza di circa 2 metri, con ciò escludendo che la stessa possa essere considerata quale opera in appoggio sull'area scoperta del cortile che, oltretutto, è un'area in uso esclusivo della medesima ex art. 3 del contratto di compravendita;
- che l'assemblea ha assunto il ruolo di giudice nell'ordinare la rimozione della canna fumaria;

Il Condominio si è costituito con comparsa depositata il 17.12.2014 contestando la fondatezza delle domande attoree ed affermando che:

- non sussistono i presupposti per l'usucapione da parte dell'attrice del diritto a mantenere la canna fumaria in quanto la stessa non è sempre stata esistente, essendo stata installata di recente dall'attrice;
- nulla provano, al riguardo, né il contratto di fornitura del gas, né il contratto preliminare del 22.5.1987;
- l'art. 1102 cod. civ. consente l'uso da parte del condominio delle parti comuni condominiali purché non sia alterata la destinazione della cosa comune e non si impedisca agli altri partecipanti al codominio di farne parimenti uso, né si rechi pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell'edificio e non si alteri il decoro architettonico;
- la canna fumaria è sovradimensionata per le sue presunte funzioni, è posta avanti alle camere da letto dei tre piani interessati e presenta una strozzatura

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

all'altezza della falda del tetto;

- le delibere condominiali sono legittime in quanto volte a tutelare la stabilità e la sicurezza del fabbricato e l'incolumità dei condomini;
- risulta ininfluente che la canna fumaria non poggi sul terreno e che l'area scoperta adiacente alla canna fumaria sia in uso esclusivo dell'attrice in quanto tale uso è stato riconosciuto solo con riferimento all'installazione di motori per il frigorifero del negozio;
- l'attrice non ha rispettato le norme edilizie in materia di sicurezza e, comunque, le prescrizioni della Pubblica Autorità;

L'istruttoria si è svolta dando corso ad una consulenza tecnica e con l'assunzione delle prova testimoniale.

Precisate le conclusioni la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 27.6.2017.

Preliminarmente si evidenzia, come correttamente rilevato dall'attrice, che il Condominio non ha svolto nel presente giudizio alcuna domanda riconvenzionale volta a richiedere ed ottenere la rimozione della canna fumaria, in linea con quanto deciso dall'assemblea, previo accertamento della sua illegittimità, ma si è limitato a svolgere difese volte a respingere le domande attoree.

In tale contesto della legittimità o meno della canna fumaria se ne tratterà in via incidentale, nei modi e limiti che verranno di seguito esposti.

Sempre in via preliminare e per quanto si andrà a motivare, questo Giudice precisa, da subito, di condividere le risultanze e le argomentazioni espresse dal consulente, risultando ben motivate, non viziate sotto il profilo logico che tecnico-scientifico, giustificate dalle indagini svolte e dalle spiegazioni contenute nella relazione, salvo, per quanto si dirà, in merito la questione del decoro

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

architettonico del condomino.

Con il primo motivo di impugnazione, l'attrice, come si è detto, ha affermato che la canna fumaria di cui si discute è stata realizzata da oltre 20 anni dallo stesso costruttore dell'edificio ed era già esistente e collocata nel sito ove attualmente è posta quando nel 1989 acquistò l'unità immobiliare.

L'attrice a comprova di un tanto precisa che già nel contratto preliminare di compravendita del 22.5.1987 venne prevista la costruzione della canna fumaria, circostanza confermata dal contratto di fornitura del gas come da dichiarazione del 30.9.1997 di AMGA.

L'attrice sostiene, poi, di aver usucapito il diritto di veder installata la canna fumaria con conseguente prescrizione del diritto degli altri condomini alla sua rimozione.

Il motivo è infondato.

L'istruttoria non ha consentito di accertare se la canna fumaria fosse già esistente al momento (31.1.1989) dell'acquisto da parte dell'attrice della propria unità immobiliare.

Ed, infatti, il consulente tecnico, pur avendo ritenuto che i materiali utilizzati e la tipologia di costruzione risultano compatibili con l'epoca di asserita installazione della canna fumaria (1987-1989), afferma che "la determinazione anche approssimativa dell'epoca di installazione della stessa non si presenta semplice".

L'Ing. [redacted] ritiene, invece, che la canna fumaria fosse esistente nel 2004 avendo rinvenuto una data certa, il 13.10.2004, derivante da una autorizzazione sanitaria esibita dal Ctp attoreo in cui si fa riferimento ad una cappa di aspirazione, mentre alcuna documentazione, anche fotografica, ha rinvenuto per il periodo ante 2004.

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

L'assenza della canna fumaria risulta confermata, come ben evidenziato dal Condominio, anche dall'assunzione dei testi.

Il teste attoreo [redacted], impresario che aveva all'epoca ristrutturato il Condominio, ha negato che la canna fumaria di cui si discute fosse stata realizzata negli anni '80 e che la stessa fosse esistente e collocata nel luogo ove attualmente si trova quando l'attrice acquistò nel 1989 l'unità immobiliare.

Il teste ha, poi, precisato che quando vendette all'attrice l'immobile al grezzo vi era sì una canna fumaria, ma non quella di cui si discute, ma una più piccola, all'interno del muro, che venne successivamente ricoperta di polistirolo.

L'attrice ha cercato di contestare la testimonianza resa dal proprio teste affermando che la stessa risultava confusa considerata anche dell'età avanzata del Signor [redacted]

Il tentativo attoreo di screditare la testimonianza resa dal teste [redacted] valorizzando, invece, altre testimonianze, quale ad esempio quella resa dal teste [redacted] risulta sterile e poco convincente.

Durante la testimonianza il teste non è mai apparso confuso, né le risposte dal medesimo rese sono risultate disorganiche, ambigue e sconnesse. Il teste era perfettamente lucido e conosceva i luoghi e le problematiche della causa.

La testimonianza resa dal [redacted] trova, invece, conferma dalle testimonianze reste dagli altri testi.

Non si può ritenere attendibile, come invece cerca di sostenere l'attrice, la testimonianza resa dal Signor [redacted] che, genericamente, si limita ad affermare di aver seguito l'attrice nella stesura del preliminare di compravendita nel cui testo era stata prevista la realizzazione della canna fumaria, precisando, altresì, che tale indicazione si era resa necessaria in quanto il negozio dell'attrice doveva essere

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

dotato di canna fumaria e l'impresario avrebbe potuto non costruirla, visto quella esistente, ovvero abbatterla e, quindi, ricostruirla nuovamente.

Tale testimonianza conferma quanto affermato dal teste [redacted] ossia che una canna fumaria era già esistente e, come precisato dal teste [redacted] tale canna fumaria non era quella di cui oggi si discute, ma quella più piccola all'interno del muro. Dalla testimonianza del teste [redacted] risulta che il negozio dell'attrice aveva bisogno di una canna fumaria: una qualsiasi e non di una specifica. Ciò trova conferma nel fatto che il teste afferma che l'impresario poteva anche non costruire la canna fumaria poiché già esistente e che se il negozio fosse stato dotato di una canna fumaria, ciò sarebbe risultato più che sufficiente.

Ad ogni modo, il teste [redacted] non si può ritenere attendibile perché ha affermato di non aver seguito i lavori di ristrutturazione, di averne visto solo il risultato e di aver visto che la canna fumaria era stata installata alla sinistra della porta del cortiletto, ma allo stesso tempo ha dichiarato di non passare nei luoghi di causa da oltre trent'anni. Ne consegue che se il teste è da oltre trent'anni che non frequenta i luoghi di causa, non può di certo avere coscienza e conoscenza che la canna fumaria attualmente installata sia quella che lo stesso asserisce essere esistente al momento della ristrutturazione (anno 1989).

Al teste, come risulta dai capitoli, non sono state rammostrate fotografie, né il [redacted] come si è detto, ha affermato di aver frequentato recentemente i luoghi di causa.

La teste attorea, [redacted], locataria del locale di proprietà della Signora [redacted] nel periodo 2004-2007, nulla ha saputo dire in merito all'esistenza della canna fumaria sin dagli anni '80 e sin dal momento dell'acquisto dell'immobile da parte dell'attrice, limitandosi ad affermare che la canna fumaria esisteva nel 2004

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

quando ha preso in locazione l'immobile dell'attrice per svolgere l'attività di rosticceria.

La teste di parte convenuta [redacted], proprietaria di un appartamento all'ultimo piano del Condominio [redacted] confinante con il Condominio [redacted] ha affermato che la canna fumaria - con ciò riferendosi all'ultima parte della canna fumaria in oggetto - non era presente prima dell'11.1.2005 data in cui ha spedito al proprio amministratore una raccomandata per denunciarne la costruzione davanti la finestra dell'altana di sua proprietà.

Il teste di parte convenuta [redacted], proprietaria di un immobile nel Condominio [redacted] confinante con il Condominio [redacted] ha affermato che la canna fumaria non è stata installata negli anni '80, ma è stata installata successivamente, quando l'attrice ha affittato il locale, perché in precedenza il locale era gestito dalla stessa attrice con attività di macelleria e nel cavedio non vi era alcuna canna fumaria, ma solo un impianto di refrigerazione.

Il teste [redacted] di parte attrice, quale amministratore del Condominio dal 1998 al 2014, ha confermato di nulla sapere se la canna fumaria esistesse prima del 1998 e, quindi, quando l'attrice ha acquistato l'immobile. Il teste si è limitato ad affermare che quando nel 1998 ha assunto l'incarico di amministratore esisteva sullo stesso punto una canna fumaria in fibro cemento dello stesso colore della facciata condominiale e che la sostituzione con l'acciaio del materiale con cui era stata realizzata tale canna fumaria (eternit) è avvenuta quando vi è stato il cambio di attività commerciale svolta nei locali dell'attrice, ossia quando non è stata più svolta l'attività di macelleria e gli stessi sono stati locati alla Signora [redacted]

Ciò premesso, dall'esame testimoniale non risulta provato che la canna fumaria di

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

cui si discute fosse esistente negli anni '80 e nemmeno quando l'attrice acquistò l'immobile.

E', invece, alquanto certo che la canna fumaria sia stata installata dall'attrice verso la fine del 2004, quando nei locali attorei è stata dismessa l'attività di macelleria e l'immobile è stato locato alla Signora [redacted] che, svolgendo l'attività di rosticceria, necessitava dell'installazione di una canna fumaria. Tale riferimento temporale trova conferma nell'autorizzazione sanitaria esibita dal Ctp attoreo all'Ing. [redacted] nella quale si fa riferimento ad una canna fumaria e da quanto riferito dalla teste [redacted] la quale, nei primi giorni del 2005, inviò una raccomandata al proprio amministratore.

In sostanza, ad esclusione del teste [redacted] gli altri testi (attorei e di parte convenuta) o escludono che la canna fumaria fosse esistente al momento dell'acquisto dell'immobile da parte dell'attrice o confermano che la stessa sia stata installata nel 2004.

Quanto al teste attoreo [redacted] - per altro difeso dallo stesso legale dell'attrice in altro recente processo assegnato a questo giudice (R.G. 394/2017 iscritto a ruolo il 31.1.2017) - si dubita della sua attendibilità perché individua il cambio di attività nei locali dall'attrice con la locazione alla Signora [redacted] Cambio di attività che dalle testimonianze rese è intercorso nel corso del 2004 e, come riferito dalla teste [redacted] nel periodo 2004-2007 i locali attorei sono stati da quest'ultima – e non dalla Signora [redacted] – condotti in locazione svolgendo l'attività di rosticceria. Periodo che risulta coincidere con l'installazione della canna fumaria.

Per concludere l'attrice non ha fornito la prova che la canna fumaria fosse già esistente al momento dell'acquisto del proprio immobile e, conseguentemente, deve escludersi che la stessa abbia usucapito il diritto di mantenerne

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

l'installazione.

Tale motivo di impugnazione dev'essere, pertanto, rigettato.

Con il secondo motivo di impugnazione l'attrice ha affermato di avere il diritto ex art. 1102 c.c. di servirsi della cosa comune e, quindi, di mantenere l'installazione della canna fumaria, purché non sia alterata la destinazione e sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non rilevando, come nella fattispecie in esame, in ipotesi di installazione di una canna fumaria sul muro perimetrale, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, tenuto conto che la canna fumaria non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto.

Pur condividendo la tesi attorea, supportata dalla giurisprudenza di legittimità dalla medesima citata, nonché dalla recente giurisprudenza di merito [Tribunale di Firenze 13.9.2016 n. 2957: "*In primo luogo, deve dichiararsi infondata la domanda di rimozione della canna fumaria installata, secondo l'assunto attoreo, in violazione delle distanze legali e della normativa condominiale relativa all'uso delle cose comuni. Il diritto di ciascun condomino di utilizzare la cosa comune secondo le proprie esigenze, ai sensi dell'art. 1102 c.c., deve rispettare il pari diritto degli altri condomini e, in particolare, non deve alterare la destinazione della parte comune nè ledere la sicurezza, la stabilità ed il decoro architettonico dell'edificio*", conf. Tribunale di Firenze 7.12.2017 n. 3933:" *Piuttosto va considerato che* [Tizio] *ha utilizzato – più intensamente – il suo diritto di comproprietario del cortile tergale condominiale che, quale bene comune, è sottoposto alla disciplina dell'art. 1102 c.c.; questa disposizione legittima il potere del singolo condomino di servirsi della cosa comune purché non alteri la destinazione della cosa comune cioè non incida nella sostanza e nella struttura del bene, e non impedisca agli altri*

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, con l'ulteriore precisazione che la nozione di pari uso 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 quella degli altri (Cass. Sez. II 14.7.2011 nr. 15523), Tribunale di Milano 16.8.2016 n. 9692: *"Questo Giudice aderisce all'orientamento interpretativo che ha affermato la natura recessiva della disciplina delle distanze legali con riferimento alla specifica natura del condominio allorché siano rispettati i limiti di cui al predetto art. 1102 c.c. in materia di uso delle cose comuni: in particolare la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 4936 del 2014 ha ritenuto legittima l'apposizione di una canna fumaria in aderenza al muro perimetrale e a ridosso del terrazzo a livello di proprietà del condomino proprio facendo leva sulla inapplicabilità in materia condominiale della normativa sulle distanze legali. Atteso poi il fatto che le canne fumarie non possono essere considerate costruzioni ma unicamente accessori di impianti, esse non sono del pari atte a ledere il diritto di veduta del condomino anche se, come nel presente caso, una delle quattro canne fumarie è stata collocata al centro del terrazzo di proprietà della condomina odierna attrice (si veda la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 2741 del 2012): anche sotto tale profilo non si ravvisa la violazione prospettata dalla difesa di parte attrice)*] è pur vero che quanto affermato dall'attrice comporta una previa verifica non solo della legittimità o meno dell'installazione, ma anche della possibilità per gli altri condomini di fare parimenti uso della cosa comune e dell'alterazione o meno della stessa.

In sostanza, la liceità dell'opera dev'essere valutata dal Giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c. nel senso che se constata il rispetto di tutti limiti di

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

cui alla suddetta norma, l'opera deve ritenersi legittima (Cass. Civ., Sez. II, 3.3.2014 n. 4936, conf. Cass. Civ., Sez. II, 25.9.2012 n. 16306).

Conseguentemente, deve ritenersi ammissibile, in via d'eccezione, considerata la mancanza di un'espressa domanda riconvenzionale, l'accertamento sulla legittimità o meno della canna fumaria richiesto dal Condominio.

In primo luogo occorre esaminare quanto disposto dal regolamento del Condominio "[redacted] al fine di stabilire se l'installazione della canna fumaria sia o meno conforme al regolamento.

Il Condominio ha evidenziato che l'art. 3 del regolamento, in tema di uso delle parti comuni, dispone che "*sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti: 1) occupare spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque altro oggetto....*".

Chiara la finalità della norma regolamentare: evitare l'occupazione in modo permanente o temporaneo di spazi comuni con costruzioni o qualsiasi altro oggetto; divieto posto a tutti i condomini in modo tassativo.

Se questa, come pare essere, è la *ratio* della norma, ne consegue che per spazi comuni debbono intendersi e farsi rientrare anche tutte le parti comuni, comprese, quindi, le pareti condominiali.

Il divieto, inoltre, non riguarda solo le costruzioni, ma qualunque oggetto dovendosi, quindi, ricomprendere anche tutte quelle installazioni che non possono tecnicamente e giuridicamente definirsi costruzioni.

Considerato che la giurisprudenza esclude che la canna fumaria possa considerarsi una costruzione, il divieto della sua installazione a norma dell'art. 3 sussiste ugualmente in quanto la canna fumaria deve ricomprendersi nella più generale

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

definizione di "*qualunque altro oggetto*".

A ciò si aggiunga che la giurisprudenza ha affermato che "*l'art 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile. Ne consegue che, i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni*" (Cass. Civ., Sez. II, 4.12.2013 n. 27233).

Sul punto, sebbene il Consulente, con riferimento a quanto disposto dall'art. 1102 c.c., abbia ritenuto che nella fattispecie in esame la canna fumaria non impedisca agli altri condomini di fare parimenti uso della parete condominiale anche con analoga installazione, ovviamente, in un punto diverso, e che la stessa non ha effetti negativi sulla stabilità e sicurezza dell'edificio, l'opera presenta, comunque, dei profili di illegittima in quanto: *i)* risulta troppo vicino alle finestre (con riferimento all'aspetto del decoro architettonico del Condomino); *ii)* termina con un "maldestro schiacciamento in prossimità della copertura"; *iii)* non risulta costruita secondo le regole d'arte; *iv)* è priva di dichiarazione di conformità, con conseguente mancata rispondenza alla normativa vigente.

Non si condivide, poi, l'affermazione del Consulente secondo cui la canna fumaria essendo stata posta entro un piccolo cortiletto, invisibile da spazi pubblici nonché dal cortile interno, non va ad incidere sul decoro architettonico dell'edificio.

Pur prescindendo dal fatto che la canna fumaria sia stata posta in un piccolo cortiletto condominiale poco visibile, dalle foto dimesse dall'attrice e da quelle allegate alla consulenza, l'opera deturpa in modo evidente il decoro esteriore

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

dell'edificio.

La canna fumaria si presenta in acciaio, esteticamente difforme dalla colorazione della parete, altera le linee e la simmetria del condominio essendo posta in maniera ravvicinata alle finestre e termina con un disarmonico, brutto e maldestro schiacciamento.

La stessa, quindi, va a mutare in modo evidente, peggiorandoli, gli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, nonostante sia stata collocata in un piccolo cortiletto, poco visibile. In sostanza sono pregiudicati l'armonia ed il decoro della facciata.

Conseguentemente i profili di illegittimità sopra evidenziati, non consentono all'attrice di servirsi della parete condominiale mantenendo installata la canna fumaria.

Anche tale motivo di impugnazione va, pertanto, rigettato.

Con il terzo motivo di impugnazione l'attrice ritiene che le delibere impugnate siano illegittime in quanto l'assemblea, nel deliberare la rimozione della canna fumaria e nel fissare il termine entro il quale dar corso alla rimozione, avrebbe assunto la posizione di Giudice superando, così facendo, i poteri alla medesima conferiti.

Tale motivo di impugnazione, limitato a poche righe a pag. 6 dell'atto di citazione, in sede di scritture conclusive è stato maggiormente valorizzato dall'attrice a tal punto da considerarlo il primo e principale motivo di impugnazione.

Il motivo è fondato e va accolto.

L'attrice afferma che con le delibere impugnate l'assemblea è andata oltre i propri poteri e le proprie competenze, avendo impartito un ordine ad un condomino con riferimento ad una problematica oggetto di controversia ed avendo posto a carico

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

di tale condomino le spese per gli interventi di rimozione dalla stessa ordinati.

L'attrice ha correttamente evidenziato che se i condomini avessero ritenuto illegittima la canna fumaria, avrebbero dovuto adire l'Autorità Giudiziaria per chiedere l'accertamento dell'illegittimità dell'opera e la sua demolizione.

L'attrice rileva, poi, che l'assemblea con tali delibere ha invaso la proprietà esclusiva attorea in quanto è indubbio che la canna fumaria sia di sua esclusiva proprietà.

La giurisprudenza di legittimità, sin dalla pronuncia delle Sezioni Unite n. 4086 del 2005, ha affermato che debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle aventi oggetto impossibile o illecito per contrarietà all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume, le delibere con oggetto esulante dalla competenza (dai poteri) dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ciascun condomino.

Viene, quindi, ritenuta la nullità di quelle delibere che violano ed incidono sui diritti individuali dei condomini sui servizi e sulle cose comuni (Tribunale di Bari, Sez. III, 24.7.2012 n. 2638).

In generale rientra tra i poteri e competenze dell'assemblea del condomino il potere di disciplinare la gestione dei beni e dei servizi comuni, ai fini della migliore e più razionale utilizzazione di essi da parte dei condomini, anche quando il servizio si svolge con l'uso di determinati beni comuni mobili o immobili e, quando, la sistemazione più funzionale del servizio, deliberata dall'assemblea, comporti come conseguenza la dismissione dell'uso di detti beni ovvero il trasferimento dei servizi in altro luogo. A ciò si aggiunga che in tema di utilizzazione dei beni comuni, l'assemblea ha il potere di deciderne le modalità

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

concrete o di modificare, nell'interesse collettivo, quelle in atto con altre idonee modalità di utilizzo (Cass. Civ., Sez. II, 29.3.2007 n. 7711).

Ne consegue che la delibera del 24.7.2014 che ha disposto lo smantellamento della canna fumaria a cura e spese dell'attrice e la successiva del 10.9.2014 che ha fissato il termine del 31.10.2014 per la sua rimozione, sono nulle per aver inciso sul diritto individuale dell'attrice sui servizi e sulle cose comuni e, più, in generale per violazione dei diritti individuali spettanti ai condomini sulle cose comuni. E ciò a prescindere dalla illegittimità di tale installazione.

L'assemblea, al più, avrebbe potuto deliberare di richiedere all'attrice di rimuovere la canna fumaria ovvero stabilire l'invio, a cura dell'amministratore, di una messa in mora, prevedendo, nell'ipotesi di inerzia dell'attrice, di dar corso all'azione giudiziaria come per altro stabilito dall'art. 3 del regolamento del condominio al fine di accertare, preliminarmente, l'illegittimità dell'installazione e richiedere la condanna dell'attrice alla sua rimozione.

A ciò si aggiunga che dall'esame del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore aveva ed ha, comunque, l'obbligo di *"compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Pertanto l'amministratore può esercitare qualsiasi attività di vigilanza e di difesa diretta a preservare l'integrità e la sicurezza del bene comune (nella specie, un condominio aveva trasformato parte del tetto in terrazza, l'amministratore pertanto ben poteva agire in giudizio per la rimozione senza autorizzazione dell'assemblea)"* (Cass. Civ., Sez. II, 21.2.2013 n. 4338) ed è *"legittimato, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di opere in quanto tale atto è diretto alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio"* (Cass. Civ., Sez. II, 23.11.2016 n. 23890).

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

Ciò vale anche nel caso in cui l'intervento dell'amministratore si renda necessario per preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso: *"da tanto consegue che l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la rimozione di finestre da taluni condomini aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, perché tale atto, diretto a preservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, e pertanto ricade, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., n. 4 tra le attribuzioni dell'amministratore"* (Cass. Civ. 17.6.2010 n. 14626).

Tale motivo d'impugnazione dev'essere, pertanto, accolto.

Quanto alle spese del giudizio comprese anche quelle di Ctu, ritenuto che in parte vi sia stata una reciproca soccombenza, si ritiene opportuno disporne la compensazione nella misura di 3/5 e per i restanti 2/5 vanno poste a carico del Condominio. Le spese verranno liquidate in dispositivo già nella misura di 2/5.

Considerato il valore indeterminabile della controversia, la liquidazione delle spese viene effettuata, come da dispositivo, ex art. 5, comma 6, del D.L. n. 55/2014 considerando lo scaglione da Euro 26.000,00 ad Euro 52.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

- dichiara la nullità delle delibere del 24.7.2014 e del 10.9.2014;
- compensa nella misura di 3/5 le spese di lite;
- condanna il Condominio [redacted] a rifondere alla Signora [redacted] le spese di lite che liquida, ex D.M. n. 55/2014, nella misura di 2/5, in €.2.800,00, oltre

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36

al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad Euro 552,00 per anticipazioni, oltre ad Euro 50,00 per spese, ad IVA e CPA come per legge;

- pone a carico del Condominio "[redacted] nella misura di 2/5 le spese di Ctu, compensate per la restante misura di 3/5.

così deciso in Udine il 17.2.2018

Il Giudice Onorario

Avv. Fabio Fuser

Registrato a Udine il 23/03/18 al n. 01285
Serie 4 Giudiziari.
Liquidati € 200,00

F.to IL DIRIGENTE

Firmato Da: FUSER FABIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: d8b58 - Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 112b36