

Tribunale di Firenze sentenza n.189 del 21.01.2019

MOTIVI DELLA DECISIONE

La XXXXXXXX srl e XXXXXXXXX spa , rispettivamente conduttrice in locazione finanziaria e proprietaria di unità immobiliare facente parte del Condominio Piazza XXXXXXX in Firenze(CND) , convenivano in giudizio il CND per sentir accertare e dichiarare il diritto delle attrici di realizzare a proprie spese una canna fumaria a servizio dell'unità immobiliare suddetta con passaggio attraverso le parti comuni del CND.

Esponavano le parti attrici che l'unità immobiliare in questione , posta al piano terreno dell'edificio condominiale, era adibita ad attività di ristorazione per la catena YYYYYYY e che il CND non prestava il consenso per la realizzazione della canna fumaria.

Il CND resisteva alla domanda facendo presente che la società locatrice dell'unità immobiliare, la HHHHHH (ARRN) aveva nel frattempo realizzato nel resede tergaale la canna fumaria, canna fumaria che era illegittima in quanto realizzata in contrasto col regolamento condominiale.

HHHHHH chiamata in causa, deduceva la legittimità del manufatto , che costituiva condotto di estrazione di vapori di cottura.

Le parti attrici precisavano la domanda come diretta ad accertare la legittimità del manufatto realizzato.

La causa , espletata consulenza tecnica, veniva quindi ritenuta in decisione.

CND deduce in primo luogo l'illegittimità del manufatto installato per violazione del regolamento condominiale , regolamento di natura contrattuale.

In effetti nell'atto di vendita dell'unità immobiliare del 28.7.11 , cui parteciparono XXXXXXX quale acquirente e la XXXXXXXX srl (ora XXXXXXX srl) quale utilizzatrice, venne espressamente pattuito l'obbligo dell'utilizzatore di rispettare il regolamento di condominio come allegato a precedente atto pubblico del 11.11.98 e trascritto il 16.11.98(doc. 2 CND).

La natura contrattuale del regolamento comporta che la sua modifica può avvenire solo previo consenso di tutti i condomini.

Il CND in particolare richiama la disposizione dell'art. 6 del reg. che stabilisce che " sono vietate al singolo Condomino innovazioni e/o modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea" : norma che sarebbe stata violata nel caso in oggetto.

La disposizione suddetta peraltro, che non contiene alcuna specifica deroga di natura sostanziale al disposto dell'art. 1102 c.c. in materia di uso della cosa comune , ha natura meramente procedimentale ed appare diretta in sostanza a disciplinare in modo armonico le facoltà di

godimento spettanti ai singoli condomini , intendendo evitare iniziative dirette appunto a realizzare innovazioni o modifiche delle cose comuni in mancanza di preventiva delibera di autorizzazione dell'assemblea.

Sulla base di tale disposizione può quindi essere inibito al singolo condomino di intraprendere o portare a termine la realizzazione di una innovazione o modifica della cosa comune non autorizzata.

Nel caso in oggetto però l'opera risulta essere stata già realizzata e, per giunta, sulla base del disposto dell'art. 1102 c.c..

Deve quindi essere condiviso l'orientamento giurisprudenziale secondo cui in ambito condominiale la violazione della " norma procedimentale " stabilita per la realizzazione dell'opera non può comportare di per sé l'obbligo di rimozione e di ripristino della situazione precedente: quel che rileva è quindi stabilire se l'opera realizzata sia o no legittima avuto riguardo alle disposizioni che regolamentano l'uso della cosa comune(Cass. 5.11.10 n. 22596).

Al riguardo vale quindi il disposto dell'art. 1102 comma 1 c.c., che stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

L'utilizzazione del muro perimetrale per l'appoggio della canna fumaria o, come nel caso in oggetto, di condotto di estrazione vapori di cottura, secondo la giurisprudenza 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 sicurezza e stabilità 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. 16.5.00 n. 6341).

Orbene, nel caso in oggetto non risulta che il manufatto impedisca l'uso del muro perimetrale ad altri condomini (tenendo presente che secondo la giurisprudenza l'uso paritario della cosa comune che va tutelato deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa , e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi potrebbero fare (Cass. 27.2.07 n. 4617) o che rechi pregiudizio alla sicurezza e stabilità dell'edificio.

Per quanto concerne poi le specifiche disposizioni del regolamento condominiale non attiene certamente alla fattispecie in esame il divieto, richiamato dal CND, di cui all'art. 7 II) lett. h) di "occupare , anche temporaneamente, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, scatolame, cartonaggi, attrezzature di qualunque genere ed altro qualsivoglia materiale" : tale divieto si riferisce evidentemente agli spazi "orizzontali" e non riguarda l'utilizzazione del muro perimetrale.

Pertinente , alla luce della massima sopra riportata, risulta invece il richiamo all'art. 7 II) lett. h) che vieta la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti del condominio e comunque di quelle che ne alterino l'aspetto architettonico.

Nel caso in oggetto però , oltre a non risultare alcun pregiudizio per le strutture portanti, per quanto

risulta dalle foto in atti la canna fumaria è stata realizzata , nella parte tergo , con modalità che non alterano ne pregiudicano in alcun modo il preesistente aspetto architettonico dell'edificio. Proprio per non recare danno al decoro dell'edificio il tubo è stato inglobato in una struttura in cartongesso che comprende anche pluviale preesistente ed il cui funzionamento per quanto risulta dagli atti e in ragione del tempo trascorso non appare pregiudicato dalla collocazione del nuovo manufatto.

Non rilevano ai fini della presente causa le questioni inerenti alle procedure amministrative adottate per la realizzazione dell'opera ,che non influiscono riguardo alla sussistenza del diritto dedotto.

Osserva altresì il giudicante che ai sensi dell'art. 81 c.p.c. il CND è privo di legittimazione a far valere questioni inerenti alla lesione di diritti soggettivi di terzi in materia di distanze.

Deve d'altronde essere tenuto presente che in tema di condominio le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione , rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole , considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contenimento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini(Cass. 2.2.16 n. 1989).

Allo stesso modo l'insieme di diritti ed obblighi , armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che caratterizzano la disciplina del condominio, escludono la possibilità di far ricorso alla disciplina della servitù per quanto concerne l'uso della cosa comune, la servitù infatti presuppone fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro(Cass. 24.7.18 n. 19590).Il manufatto installato non dà quindi luogo a servitù.

Deve pertanto essere dichiarata legittima l'installazione del manufatto in questione in quanto conforme al disposto dell'art. 1102 c.c., che non risulta derogato al riguardo dal regolamento condominiale .

Sussistono giusti motivi per compensare le spese in mancanza di univoco orientamento della giurisprudenza riguardo alla sorte di opere realizzate in mancanza di prescritta preventiva autorizzazione dell'assemblea.

PQM

Il Tribunale dichiara che costituisce legittimo uso della cosa comune l'installazione del canale da fumo effettuata a servizio dell'unità immobiliare di proprietà di XXXXXX spa facente parte del Condominio di Piazza in Firenze; compensa le spese.

Firenze, 18.1.19

Il Giudice

dott. Fiorenzo Zazzeri

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n. 196 del 2003.