

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.70801/2017, trattenute in decisione all'udienza del 30.10.2019 e vertente

TRA

Condominio in persona dell'amministratore pro-tempore elettivamente domiciliato in presso lo studio degli Avvocati che lo rappresentano e difendono giusta procura in atti.

- ATTORE -

E

T in persona dell'amministratore, elett.te dom.to presso lo studio dell'Avv. che la rappresenta e difende giusta procura in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 30.10.2019 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Il Condominio ha convenuto in giudizio la T, chiedendo la sua condanna alla rimozione della canna fumaria installata nello spazio aereo di proprietà esclusiva sovrastante il cortile condominiale.

A sostegno della domanda ha premesso di essere proprietario dello spazio aperto posto sul lato interno del fabbricato di Via che confina da una parte con Via e nella parte interna, ove è sito il cortile, con le proprietà dei Condominii di Via e che, nel mese di Gennaio 2015, la società T - conduttrice degli immobili siti in Via ed in Via, all'interno dei quali è esercitata un'attività di ristorante denominata "T" - aveva installato una canna fumaria in acciaio a servizio esclusivo dei locali adibiti a ristorante posta in aderenza al muro cieco perimetrale interno di proprietà comune del condominio di Via confinante con la facciata interna del condominio di Via e con il predetto cortile.

Ha quindi sostenuto che il posizionamento della canna fumaria su detto muro perimetrale

cieco costituirebbe un peso per il condominio di Via ed un corrispondente vantaggio esclusivamente per la T e per il relativo ristorante assumendo al riguardo che lo spazio aereo sovrastante il cortile di proprietà del condominio di Via non avrebbe potuto essere occupato dalla società T. con costruzioni proprie in aggetto, in violazione anche delle norme di legge in tema di distanza legale e di proprietà.

Ha altresì rilevato che la canna fumaria, oltre a trovarsi nello spazio aereo di proprietà del Condominio, dista meno di un metro dalla facciata interna dello stesso e che successivamente alla sua installazione sarebbero derivati pregiudizi quali rumori, fumi e cattivi odori, che si manifesterebbero fin dalle prime ore del mattino e sino a tarda notte.

Ha quindi ritenuto di esercitare - alla luce del pregiudizio subito dalla presenza della situazione antigiuridica posta in essere dal terzo e consistita nella installazione e manutenzione di un'opera lesiva sulla proprietà altrui - l'*actio negatoria* di cui all'art.949 c.c. chiedendo l'accertamento della insussistenza della servitù passiva di mantenere la canna fumaria sulla proprietà dell'attore nonché la rimozione della canna fumaria al fine di liberare lo spazio aereo sovrastante di proprietà attorea.

Ha inoltre ritenuto che la controparte avesse violato l'art.840 c.c., avendo installato la canna fumaria all'interno della proprietà altrui recando pregiudizio o molestie allo spazio sovrastante in modo da creare disturbo.

Si è costituita la T, escludendo che dalla canna fumaria, installata nel 2015, derivassero rumori o odori nocivi e rilevando che la stessa installazione era stata effettuata a regola d'arte sul muro perimetrale del condominio di via di cui fanno parte i locali condotti in locazione e nel rispetto di tutte le prescrizioni normative in vigore.

Ha pertanto ritenuto che non sussistessero i presupposti di cui all'azione negatoria ex articolo 949 c.c. ed ha al riguardo rilevato che il muro sul quale si appoggia la canna fumaria appartiene al condominio di via del quale fanno parte gli immobili locati alla deducente la quale sarebbe pertanto legittimata di installare sul muro perimetrale del proprio condominio la canna fumaria nel rispetto delle procedure e della normativa in vigore.

Ha altresì escluso di aver imposto un diritto reale sul fondo di proprietà del condominio alla luce della titolarità della porzione di muro perimetrale interessato dalla installazione della canna fumaria in capo al condominio di via.

Ha poi ritenuto di non aver leso una qualche forma di utilizzo dello spazio aereo sovrastante

il cortile di proprietà della parte attrice rilevando che la canna fumaria ha una sporgenza limitata al diametro di 35 cm con direzione verso il tetto e che l'area interessata ricade in un'appendice di un cortile interno che si colloca a circa 3 mt di distanza dal muro perimetrale del condominio attore senza interferire negativamente con il decoro estetico ed architettonico, ciò anche alla luce del parere favorevole espresso dalla Sovrintendenza Beni Culturali.

Ha infine escluso l'applicabilità al caso di specie della normativa in materia di distanze legali.

Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande

Prodotti documenti ed espletato un approfondimento tecnico la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della Decisione

Il consulente nominato in questo procedimento ha accertato che la canna fumaria è ben posizionata e montata a regola d'arte. La stessa in particolare fuoriesce dalla finestra del locale "T" ad una distanza di circa 90 cm dal balcone dell'appartamento del primo piano del Condominio di Via ed a circa 80 cm dal tetto di un manufatto posto nella corte condominiale.

Ciò premesso, è da considerare che il cortile o la corte non è soltanto lo spazio esistente nell'interno di un fabbricato, circoscritto dalla superficie del suolo, ma comprende tutto lo spazio sovrastante limitato ai lati dalle costruzioni che si fronteggiano e delle quali esso può considerarsi un accessorio destinato a dare aria, accesso e luce ai vani delle costruzioni stesse.

Deve, quindi, ritenersi che l'effettiva occupazione dello spazio sovrastante importa una particolare utilizzazione del cortile medesimo contro la quale può opporsi il proprietario del suolo entro i limiti in cui lo spazio stesso risulti utilizzabile giacchè, ai sensi dell'art. 840 secondo comma cod. civ., il proprietario del suolo può opporsi ad attività di terzi che si svolgano nello spazio sovrastante solo se egli abbia interesse ad escluderle.

Con riguardo al contenzioso in esame l'interesse del condominio attore ad impedire che la società convenuta utilizzi la colonna e/o spazio aereo sovrastante il suolo di proprietà potrebbe essere valutato esclusivamente nei limiti in cui la convenuta abbia posto in essere una situazione idonea a compromettere la destinazione naturale del cortile che è appunto

quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano.

E quindi in primo luogo da considerare che la canna fumaria non è una costruzione ma un semplice accessorio di un impianto. Ne deriva che, oltre a non trovare applicazione la disciplina di cui all'art. 907 c.c. (Cass.10618/2016), la sua presenza non risulta in alcun modo compromettere la funzione della corte considerando che, anche in ragione della sua consistenze, sporgenza e modalità costruttive, la canna fumaria non può ritenersi un corpo di fabbrica aggettante idoneo ad incorporare una parte della colonna d'aria sovrastante.

E' poi da rilevare che non è in contestazione la circostanza che la società convenuta ha appoggiato la canna fumaria su un muro perimetrale del condominio di via al quale appartiene il locale che usufruisce della canna fumaria in contestazione. Ne deriva che - adempiendo il muro perimetrale a talune funzioni principali indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio, quali anche quelle di consentire l'appoggio di targhe, travi, canne fumarie e simili - il suo utilizzo mediante l'installazione della canna fumaria ha costituito normale esercizio del diritto di usare la cosa comune.

Le domande proposte devono essere pertanto interamente rigettate non risultando che dall'installazione dell'accessorio siano derivati ulteriori o diversi pregiudizi per il condominio essendosi l'attore limitato a prospettare in via del tutto generica la presenza di rumori, fumi e cattivi odori, che sembrerebbero peraltro derivare dal ristorante e non specificamente dalla canna fumaria (pg 2 citazione – “premesse... che *la installazione di detta canna fumaria non ha messo fine ai pregiudizi provenienti dal ristorante “T”* a carico del condominio di Via, pregiudizi quali rumori, fumi e cattivi odori sussistenti sia durante la preparazione del cibo sia durante l'orario dei servizi, fin dalle prime ore del mattino sino a tarda notte;”).

Le spese, incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande proposte dal Condominio Di Via nei confronti della T:
- condanna il Condominio al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonchè al pagamento delle ulteriori spese di lite in favore della parte convenuta

che si liquidano in euro 2.680,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 03/03/2020

IL GIUDICE

(Lorenzo Pontecorvo)