

Sentenza n. 10346/2020 pubbl. il 15/07/2020

RG n. 11102/2017

Repert. n. 10079/2020 del 15/07/2020



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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 11102 del Ruolo Generale per l'anno 2017,

TRA

████████████████████ (C.F. ████████████████████) elettivamente domiciliate in Roma, Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura in calce all'atto di citazione.

ATTORE

E

CONDOMINIO ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), elettivamente domiciliato in Roma, Viale ██████████ ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura in atti.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato ██████████ ha convenuto in giudizio il Condominio di ██████████ rassegnando le seguenti conclusioni: *“Piacchia al Tribunale, previo annullamento della delibera impugnata per i motivi di cui in parte espositiva, accertare e dichiarare il diritto dell'opponente all'installazione sulla facciata del fabbricato condominiale di una canna fumaria e di un motore esterno per aria condizionata nel rispetto dei concorrenti diritti degli altri condomini e delle norme di legge”.*

L'attore premetteva di essere divenuto dal 2016 proprietario di un locale commerciale posto al piano terreno del Condominio di ██████████ che i precedenti proprietari locavano ad uso bar. Avendo necessità di dotare l'immobile di adeguato impianto di regolazione e smaltimento dei fumi, chiedeva all'amministratore la convocazione di un assemblea per



informare di tale necessità i condomini e per chiederne l'autorizzazione. Convocata l'assemblea, quest'ultima con delibera del 18.1.2017 negava l'autorizzazione adducendo una serie di motivazioni tra cui la lesione del decoro architettonico, il mancato rispetto delle distanze legali dalle finestre degli appartamenti dei condomini, l'immissione di odori e gas di scarico.

Il [redacted] contestava che le indicate delibere erano illegittime in quanto il condominio non poteva impedire sic et simpliciter l'installazione di una canna fumaria nel rispetto delle norme di legge. Impugnava, pertanto, la suddetta delibera per ottenerne l'annullamento.

Si costituiva il Condominio convenuto contestando integralmente i motivi adottati dall'attore e rilevando come il regolamento di condominio all'art. 6 prevedesse esplicitamente la necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea per tutte le opere che comportino innovazione e che il medesimo regolamento impediva la realizzazione di opere come quelle richieste dal condomino. Concludeva il Condominio per il rigetto delle domande avanzate dall'attore.

La causa è stata istruita mediante il deposito di documenti nel termine concesso ai sensi dell'art 183, comma VI, c.p.c. in quanto non sono state ritenute rilevanti le prove richieste dalle parti con le istanze istruttorie né necessaria la CTU richiesta da parte attrice.

All'udienza del 25.02.2020, subentrato l'odierno giudice, venivano precisate le conclusioni e concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche. Tali termini sono rimasti sospesi per l'emergenza Covid -19.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Ai fini della decisione occorre partire proprio dal contenuto della delibera impugnata per chiarire quanto segue.

Parte attrice ha chiesto all'assemblea l'autorizzazione per l'installazione di una canna fumaria e di un apparecchio di condizionamento dell'aria chiedendo di utilizzare il muro perimetrale dell'edificio condominiale sulla base di quanto dispone l'art. 1102 c.c.. L'assemblea ha negato tale autorizzazione adducendo quali motivi di diniego: 1) una giurisprudenza contraria; 2) necessità di una concessione edilizia; 3) danno derivante dal mancato rispetto delle necessarie distanze dalle finestre degli appartamenti; 4) immissioni di odori e gas di scarico; 5) lesione del decoro architettonico; 6) compressione dei diritti dei condomini comproprietari.

Ora quanto alla (negata) richiesta di installare una canna fumaria nella chiostrina condominiale si osserva che l'ordine del giorno è stato così concepito: "richiesta Signor [redacted] installazione di nuova canna fumaria e posizionamento motore unità esterna condizionatore: discussione e delibera in merito". La decisione è stata assunta (v. verbale)



solo sulla base della semplice richiesta verbale del condominio senza allegazione di un progetto sulla base del quale fornire indicazioni in ordine a quale percorso avrebbe dovuto seguire la canna fumaria con la conseguenza che l'assemblea non è stata messa in condizione di poter valutare in particolare il rispetto delle condizioni poste dall'art. 1102 cc (con riguardo ad esempio alle distanze, alla sicurezza o al decoro). L'assenza di un progetto completo con indicazione del percorso che gli attori avrebbero voluto dare al manufatto non ha consentito pertanto all'assemblea (che ha rifiutato la richiesta) di potersi determinare mancando elementi di raffronto. Né a colmare tale vuoto progettuale può essere richiamato quanto successivamente messo a disposizione dei condomini dall'attore (vedi relazione tecnica dell'arch. ██████████ del 1 marzo 2017 e progetto redatto dall'Ing. ██████████ ██████████ in data 11.4.2017) in quanto al momento dell'adozione della delibera i condomini non disponevano di alcun progetto e hanno deciso allo stato degli atti, vale a dire sulla base di semplici indicazioni verbali fornite dall'attore.

Orbene, pur in presenza di tale generica richiesta, l'assemblea, anziché discutere in contraddittorio sulla necessità di acquisire un progetto per la realizzazione degli impianti, ha negato tout court l'autorizzazione fornendo delle motivazioni altrettanto generiche, richiamando principi astratti e presunte violazioni che, in assenza di un progetto, non potevano essere legittimamente contestate all'attore.

La violazione o meno dell'art. 1102 cc e il diritto all'uso più intenso della cosa comune deve essere sempre accertato in concreto, pertanto, il diritto o meno all'installazione non può essere negato in via generale (come ritenuto dal Condominio) ma in concreto valutando l'impatto dell'opera, con riguardo alla sua specifica ubicazione, in particolare sul decoro e sulla sicurezza dell'edificio. In sostanza, non può essere negata genericamente l'installazione di una canna fumaria, bensì di una "determinata" canna fumaria sulla base di un progetto da discutere in contraddittorio.

Non può, neanche condividersi l'eccezione di parte convenuta in merito al richiamo della disposizione regolamentare (art. 6 - "Innovazioni e modifiche" "Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi, il condominio che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea...").

Va subito evidenziato che la norma del regolamento condominiale appena richiamata non attribuisce agli organi condominiali un potere di contenuto meramente discrezionale, che porterebbe ad una ingiustificata compressione del diritto di proprietà dei singoli, ma prevede un controllo di legittimità con ristretti margini di discrezionalità tecnica, per quanto può interessare stabilità ed estetica dell'edificio, così che il diniego dell'assemblea in tanto è efficace e opponibile al condomino, in quanto validamente motivato o motivabile.



Ora in ordine al diritto di un condomino di utilizzare il muro perimetrale va osservato quanto segue.

Il muro perimetrale, che appartiene a tutti i condomini per l'intera estensione dalle fondamenta alla copertura, anche in corrispondenza dei piani delle porzioni di proprietà esclusiva, adempie a talune funzioni principali indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio, quali quelle di sorreggere il fabbricato, di proteggere le unità abitative dagli agenti atmosferici, di consentire l'apertura delle porte e delle finestre. Esso però esplica altre importanti funzioni accessorie, inerenti al suo ruolo quale parte essenziale della struttura del fabbricato: vale a dire, consentire l'appoggio di targhe, travi, canne fumarie e simili.

Pertanto, l'utilizzazione del muro perimetrale comune da parte del singolo condomino per tali finalità, non alterando la naturale e precipua destinazione di sostegno dell'edificio condominiale, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1102 c.c., purché non impedisca l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare uguale uso del muro, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.

Al riguardo, deve rammentarsi che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza. Ne consegue che, solo ove - anche in ragione della specifica destinazione della proprietà individuale - sia prevedibile e ragionevole che gli altri partecipanti alla comunione abbiano interesse a fare analogo utilizzo della cosa, la modifica apportata alla stessa dal condomino che impedisca quest'ultima deve ritenersi illegittima; infatti, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano, a propria volta, volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. Nel caso di specie tuttavia, l'assemblea nel prendere la propria decisione (e il Condominio nel presente giudizio) non ha nemmeno allegato quale sia in concreto pregiudizio arrecato al concorrente interesse degli altri condomini.

Non può neanche seguirsi la teoria seguita da condominio convenuto in base alla quale, nella specie, si sarebbe in presenza di innovazioni vietate per le quali occorre sempre l'autorizzazione dell'assemblea attraverso i quorum deliberativi previsti dall'art. 1136 c.c...

In particolare, a norma dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. - che disciplina le innovazioni - l'uso non deve pregiudicare la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio e non deve arrecare danno alle singole proprietà esclusive.

Se è pacifico che ogni condomino, nei limiti fissati dall'art. 1102 c.c. può, indipendentemente da ogni delibera assembleare, servirsi delle parti comuni dell'edificio (così come individuate dall'art. 1117 c.c.) alle quali può anche apportare, a proprie spese, le modifiche necessarie per il loro migliore godimento, è altrettanto vero che tale potere



spettante ad ogni comunista trova un limite proprio nell'art. 1120 c.c. che disciplina le innovazioni e con esse, la necessità che venga manifestato il consenso dell'assemblea.

Tuttavia, secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza alla quale si intende aderire, si ha innovazione tutte le volte che le modifiche alle parti comuni rendano nuova la cosa comune mediante trasformazione, alterazione o cambiamento della sua originaria funzione o destinazione o mediante alterazione della sua entità e identità sostanziale (cfr. Cass. n. 711/1968 e Cass. n. 3549/1999). Ne consegue che non ogni mutamento è idoneo a configurare innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune o ne muta la destinazione originaria, nel senso che l'innovazione dà luogo a un "qualcosa di nuovo" (*aliquid novi*) avente funzione e destinazione diverse da quelle originarie.

Nel caso di specie, l'apposizione di una canna fumaria o di un motore esterno per l'installazione dell'impianto di condizionamento dell'aria, non costituisce innovazione vietata bensì un uso consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c. per il quale non occorre alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Quanto al decoro architettonico dell'edificio che l'assemblea assume astrattamente violato, occorre ricordare che esso viene inteso dalla giurisprudenza ormai consolidata come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche, che connotano il fabbricato e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere, che immutino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio, tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato.

In particolare, la S.C. (sent. n. 16098 del 27/10/2003) ha chiarito che *"la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito"*.

Pertanto, nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa non può essere ignorata la situazione di compromissione di detto decoro per



preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino (v. anche Cass. n. 21835 del 17/10/2007 e Cass. 7/9/2012, n. 14992: “*non viola il decoro architettonico il comproprietario che esegue i lavori se, sulla facciata, sono presenti interventi preesistenti tollerati dagli altri comproprietari e di cui non è stata richiesta l'eliminazione*”).

L'apposizione di una canna del diametro esterno di circa 30 cm. su un prospetto interno già compromesso sotto il profilo estetico risulta del tutto inidonea a ledere il decoro architettonico dell'edificio.

Quanto, poi, alla violazione delle distanze dalle finestre degli appartamenti, si rileva, in primo luogo, che il condominio non è legittimato a far valere pregiudizi concernenti il godimento delle proprietà esclusive e la sfera giuridica individuale dei singoli condomini, essendo solo un ente di gestione delle parti comuni.

La questione della violazione delle distanze legali, comunque, risulta mal posta, visto che la canna fumaria non è una “costruzione” cui possa applicarsi il regime di cui all'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute (si veda Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2741 del 23/02/2012 in un caso del tutto analogo: “... *la canna fumaria (nella specie, un tubo in metallo) non è una costruzione, ma un semplice accessorio di un impianto (nella specie, forno di pizzeria)*”; conf. Cass. sez. II, 23/05/2016, n. 10618: “*La canna fumaria non è una costruzione ma un semplice accessorio di un impianto e quindi non trova applicazione la disciplina di cui all'art. 907 c.c.*”).

Infine, in relazione alla temuta circostanza che la canna fumaria riverserebbe fumi ed esalazioni sul lastrico solare, trattasi di preoccupazione allo stato del tutto sformata di basi oggettive, visto che la realizzazione della canna in conformità delle disposizioni di legge e delle regole dell'arte, con la dovuta altezza, non dovrebbe determinare l'inconveniente paventato.

Alla luce dei principi richiamati, la delibera, avendo negato in via generale e con motivazioni astratte il diritto di uno dei condomini di usare più intensamente una cosa comune deve, pertanto, essere dichiarata affetta da nullità in quanto lesiva del diritto del condomino istante.

Viceversa, è da dichiarare inammissibile la domanda con la quale l'attore ha chiesto di dichiarare il suo diritto di installare *tout court* una canna fumaria atteso che la stessa non è volta a conseguire un accertamento in concreto del diritto con riguardo ad una particolare situazione di fatto ma un accertamento in astratto non consentito.

Le spese di lite seguono la soccombenza che in ragione della inammissibilità di una delle domande avanzate dall'attore vanno equitativamente ridotte e liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

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



Sentenza n. 10346/2020 pubbl. il 15/07/2020

RG n. 11102/2017

Repert. n. 10079/2020 del 15/07/2020

- accoglie la domanda di parte attrice e dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] in data 18 gennaio 2017;
- dichiara inammissibile la domanda con la quale l'attore ha chiesto di dichiarare il suo diritto di installare sulla facciata del fabbricato condominiale una canna fumaria e un motore esterno per aria condizionata per astrattezza della relativa domanda;
- condanna il Condominio [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in complessivi euro 4.368,00 di cui euro 620,00 per spese ed euro 3.748,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%

Così deciso in Roma il 14 luglio 2019

Il Giudice

Maria Grazia Berti

