

Sentenza n. 201/2021 pubbl. il 11/01/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 15280/2018 R.G. promossa da:

COND.

ATTORE

contro

GM e LV

CONVENUTI

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La causa ha ad oggetto le domande, proposte con citazione notificata il 16 marzo 2018 dal Condominio, di condanna di LV e GM alla rimozione delle canne fumarie apposte sul lastrico solare dell'edificio di proprietà comune, previo accertamento della loro illegittima installazione per violazione del Regolamento Condominiale, nonché delle norme civilistiche in materia di costruzioni e manufatti sulle parti comuni dell'edificio in relazione agli artt. 1102 , 1117 ter, 1118, 1119, 1122 c.c. nonché in relazione al DPR 412/1993 e art. 890 c.c. in quanto impediscono l'altrui paritario utilizzo ed arrecano pregiudizio alla sicurezza, all'igiene ed alterano il decoro ed il pregio architettonico del Condominio, oltre che al risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa.

I convenuti hanno resistito alle domande, chiedendone il rigetto.

Disposta ed espletata consulenza tecnica d'ufficio richiesta da entrambe le parti - ammessa al fine di favorirne la conciliazione, che tuttavia sortiva esito negativo - la causa è stata trattenuta in decisione, previa concessione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Le domande di accertamento dell'illegittima installazione della canna fumaria e di condanna alla sua rimozione.

L'art. 1102 c.c. attribuisce a ciascun condomino la facoltà di realizzare a proprie spese le

modificazioni delle cose comuni necessarie ad un miglior godimento alle condizioni ivi specificamente previste, ossia, che non sia compromessa la normale ed originaria destinazione della cosa e che non venga impedito agli altri condomini un uso analogo.

Osserva, tuttavia, il Tribunale che la disposizione in commento è norma derogabile i cui limiti possono essere resi più severi dal regolamento condominiale (cfr. Cass. n. 1600/75 e n. 10895/92).

Nell'ambito delle condizioni e dei limiti entro i quali è legittimo l'uso c.d. modificativo della cosa comune, rientrano infatti certamente quelli imposti dal regolamento contrattuale, posto che la disciplina di cui all'art. 1102 c.c., vertendo in tema di diritti disponibili, può essere derogata dal regolamento condominiale contrattuale, tale dovendosi intendere quello sottoscritto da tutti i condomini, oppure predisposto dal costruttore e richiamato per accettazione nei singoli atti di compravendita.

Il Regolamento Condominiale allegato da parte attrice - la cui natura contrattuale non è stata fatta oggetto di alcuna contestazione - reca specificamente tale limitazione alla clausola n. 4 ed esso identifica limiti sicuramente più stringenti rispetto a quelli propri del dettato normativo subordinando alla preventiva autorizzazione dell'Assemblea qualsivoglia intervento che configuri innovazione o modifica alle cose comuni (cfr. doc. 1 attore).

Nel caso che ci occupa, infatti, il Regolamento Condominiale all'art. 4 espressamente vieta " *al singolo condomino innovazioni e modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'Assemblea*".

Detta clausola regolamentare si presume, in assenza di contestazione specifica sul punto, approvata dai convenuti in sede di compravendita dell'immobile.

Tale regolamento condominiale contiene una clausola "espressa" che, con esplicito riferimento alle modificazioni apportabili dal singolo condomino, le sottopone a preventiva autorizzazione assembleare, con conseguente necessità per i condomini convenuti di ottenere l'autorizzazione assembleare per l'installazione delle canne fumarie per cui è causa.

E' indubbio, infatti, che l'installazione di una canna fumaria sul lastrico solare di un edificio, costituisca una modifica alla cosa comune (Cfr. Cass. 6341/2000).

LV e GM, tuttavia, non hanno fornito alcuna prova di avere ottenuto tale preventiva autorizzazione da parte dell'Assemblea condominiale per nessuna delle due canne fumarie oggetto di causa.

Quanto al documento richiamato dai convenuti sub) doc.1 della comparsa di costituzione e risposta, esso altro non è che una comunicazione del condomino M datata 20 ottobre 2004 che

L'Amministratore dell'epoca avrebbe sottoscritto *"per ricevuta"*, ma che non può in alcun modo sostituire la necessaria autorizzazione da parte dell'Assemblea dei condomini all'installazione della prima canna fumaria.

Quanto all'eccezione della parte convenuta secondo cui l'installazione della seconda canna fumaria sarebbe legittima perché previamente autorizzata dall'assemblea condominiale (*"La realizzazione del secondo manufatto fu invece oggetto di discussione nell'assemblea di condominio del 2013 (all. 3 di parte attrice)"*), essa è del pari destituita di fondamento.

Non risulta infatti che l'assemblea avesse deliberato alcunché al riguardo, giacché il doc. 3 è rappresentato da un mero *"verbale di incontro del 23 luglio 2013"* cui tuttavia non faceva seguito alcuna delibera assembleare autorizzativa dei lavori svolti.

Essi, dunque, sono senz'altro illegittimi, atteso che, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento condominiale, *"Sono vietate al singolo condomino innovazioni e modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'Assemblea"*.

Infatti è indubbio che l'installazione di una canna fumaria sulla facciata condominiale importi una modifica delle cose comuni e, in forza della disposizione citata, deve essere autorizzata dall'assemblea.

L'accertata violazione di una specifica disposizione del regolamento condominiale rende superflua la disamina delle ulteriori doglianze sollevate dagli attori (si veda, in fattispecie simile, Tribunale Monza 5 maggio 2011, secondo cui la sola circostanza che un manufatto sia stato realizzato in violazione del regolamento condominiale ne comporta la illegittimità e quindi l'assoggettabilità a rimozione), anche alla luce del principio della decisione secondo la c.d. *"ragione più liquida"*.

Conseguentemente va accolta la domanda di condanna dei convenuti alla rimozione delle canne fumarie in questione.

La domanda risarcitoria

In mancanza di qualunque allegazione, oltre che di prova sul punto, la domanda di risarcimento dei danni proposta dal Condominio deve invece essere rigettata.

Né può questo Giudice far ricorso al criterio equitativo di cui all'art. 1226 c.c. posto che affinché si dia luogo alla valutazione equitativa del danno è necessario che il pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento sia certo nella sua esistenza (Cfr. Cass. 21246/2012).

Deve condividersi, infatti, l'orientamento della Suprema Corte di legittimità laddove afferma che *"l'esercizio del potere discrezionale di liquidare il danno in via equitativa, conferito al giudice dagli"*

artt. 1226 e 2056 c.c. dà luogo non già ad un giudizio di equità ma ad un giudizio caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva od integrativa (non formativa o sostitutiva), che, pertanto, da un lato è subordinato alla condizione che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare, dall'altro non ricomprende anche l'accertamento del pregiudizio, della cui liquidazione si tratta, presumendo già assolto l'onere della parte di dimostrare sia la sussistenza sia l'entità materiale del danno (...) affinché l'apprezzamento equitativo sia, per quanto possibile, ricondotto alla sua funzione di colmare le lacune insuperabili nell'iter della determinazione dell'equivalente pecuniario del danno stesso" (Cfr. Cass. n. 16202/2002 e Cass. 4310/2018).

Tenuto conto dell'esito complessivo della lite, LV e GM vanno condannati, in solido tra loro, alla refusione delle spese - comprese quelle di c.t.u. - in favore del Condominio attore.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) previo accertamento dell'illegittima installazione, condanna LV e GM a rimuovere le canne fumarie apposte sul lastrico dell'edificio condominiale;
- 2) rigetta ogni altra domanda;
- 3) condanna LV e GM, in solido tra loro, alla refusione delle spese di lite in favore del Condominio, che liquida in € 545,00 per spese ed € 6.500,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute;
- 4) pone le spese della consulenza tecnica d'ufficio definitivamente a carico solidale dei convenuti.

Milano, 11 gennaio 2021

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin