

LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO E DEL MURO PERTINENZIALE RICHIEDONO LA PROVA DA PARTE DI CHI LA REVINDICHI, DEL TITOLO DI ACQUISTO

L'articolo 1117 del Codice civile, modificato sul punto dalla legge di Riforma del condominio, annovera tra i beni di proprietà comune - se non risulti il contrario dal titolo - i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. E' noto che in tema di diritti reali per vincere la presunzione di condominialità del sottotetto occorre che chi ne rivendichi la proprietà dimostri il titolo da cui deriverebbe l'acquisto del bene. La dimostrazione deve essere inequivocabile non potendosi ricorrere a presunzioni (come per esempio pareri di professionisti, atti amministrativi e istanze varie). Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza della Corte d'appello di Milano, Sezione terza civile, numero 3, in data 7 novembre 2022, pubblicata il 2 gennaio 2023.

Il fatto. Nel caso esaminato dalla Corte d'appello di Milano un condomino ha citato in giudizio il condominio chiedendo di accertare la proprietà esclusiva del sottotetto (e in parte del muro pertinenziale) in cui passano talune canne fumarie e in particolare la canna fumaria CF4, ritenuta dannosa anche per esalazioni nocive, e chiedendo la condanna del condominio all'eliminazione della canna fumaria e del relativo camino in metallo, con ripristino dello stato dei luoghi precedenti, e del precedente camino in cotto, di cui doveva essere confermata la conformità. Il tutto oltre al risarcimento dei danni.

Con sentenza 3953/2021 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda del condomino disponendo comunque che - con la collaborazione dei condòmini - fossero messe in sicurezza tutte le canne fumarie comprese la canna CF4.

In appello il condomino ha insistito sul fatto di aver subito l'inserimento nella sua proprietà, (cioè nel sottotetto e nel muro pertinenziale), per settanta cm, di una canna fumaria di spessore eccessivo rispetto alla precedente.

La decisione. Sennonché la Corte di appello di Milano - confermando la pronuncia del Tribunale - ha puntualizzato che se un condòmino agisca in giudizio per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta in aderenza al muro perimetrale dell'edificio, la liceità dell'opera realizzata da un altro condomino deve essere valutata alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 C.c., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Rispetto a tale principio non rileva l'art. 907 C.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute. Tanto più che la canna fumaria non costituisce una costruzione ma un semplice accessorio di un impianto (cfr. Cassazione 25 settembre 2012 numero 16.306). Nel caso di specie la canna fumaria serve l'appartamento di un altro condomino. Sotto altro profilo non risulta provata e superata la presunzione legale di comunione delle parti strutturali dell'immobile necessarie per servire all'uso comune in quanto il titolo di proprietà prodotto dall'attore non prova inequivocabilmente la proprietà esclusiva del sottotetto (e della porzione di muro perimetrale) in cui passa la canna fumaria. A proposito della prova della proprietà del sottotetto e del muro di nessun rilievo possono essere: un parere *pro veritate* di un notaio o una domanda di condono. Anzi proprio la domanda di condono dimostra che l'appellante ha recuperato la mansarda adiacente il sottotetto abusivamente.

Matteo Rezzonico