

Epjw

N. 2063/2006 R.G.

Sent.	<i>192/08</i>
Rep.	<i>110/2008</i>

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

██████████ - ██████████ in persona
dell'amministratore rag. ██████████ (c.f. ██████████
elettivamente domiciliato in Milano via Dante n. 4, presso lo studio
dell'avv. Giampaolo Caponi, che lo rappresenta e difende per procura
in calce all'atto di citazione;

ATTORE

contro
██████████ (c.f. ██████████), elettivamente
domiciliato in Milano, via Carlo Crivelli n. 12, presso lo studio
dell'avv. Antonio Giancola, che lo rappresenta e difende per procura a
margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 28.06.2007;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 4.1.2006, il
██████████ - ██████████ conveniva in giudizio il sig.
██████████ ed esponeva che il convenuto si era appropriato
della parte di canna fumaria condominiale adiacente al suo
appartamento. Precisava che la canna fumaria era caduta in disuso a

M

seguito della soppressione del servizio centrale di riscaldamento fino a che alcuni condomini avevano avuto necessità di utilizzarla per la messa a norma delle caldaie autonome.

Ciò premesso, il condominio chiedevano accertarsi la proprietà comune della canna fumaria e quindi condannarsi il convenuto a restituirla integralmente al condominio ripristinandola nello stato originario. In subordine, chiedeva la condanna del convenuto al pagamento di una somma a "titolo di indennizzo o corrispettivo".

Il convenuto si costituiva e contestava il fondamento della domanda avversaria, in particolare sostenendo che canna fumaria non è cosa comune a tutto il condominio bensì, al più, ai quattro condomini che originariamente la utilizzavano fino a che nel 1984 il Condominio deliberò la soppressione del riscaldamento centrale. In ogni caso, precisava di aver utilizzato una piccola porzione della canna stessa e di essere disponibile a ripristinarla per l'uso collettivo. Evidenziava, infine, che altra causa avente ad oggetto il ripristino della canna fumaria in questione era stata promossa dai condomini [REDACTED] e chiedeva la sospensione del presente processo in attesa della sua definizione.

L'istanza di sospensione veniva respinta alla prima udienza, considerato che la decisione nel presente processo non dipendeva da quella della causa indicata.

Le parti depositavano quindi memorie autorizzate ai sensi dell'art. 182 V comma c.p.c., senza modificare le originarie domande.

La causa non comportava istruttoria. Le uniche istanze di prove relative a circostanze di fatto non contestate, dedotte dall'attore, riguardavano un danno all'estetica e al decoro della facciata condominiale conseguenti all'installazione di una canna fumaria esterna, ma non venivano ammesse perché il tema relativo all'incidenza di una canna fumaria esterna sull'integrità della facciata era stata per la prima volta introdotto con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c..

All'udienza del 28.6.2007 le parti precisavano le conclusioni come da



fogli allegati. Il convenuto dava atto che il processo promosso da alcuni condomini nei suoi confronti era stato definito con sentenza del 20-21.5.2007, che l'aveva condannata a ripristinare la canna fumaria; chiedeva pertanto dichiararsi la superfluità dell'analoga domanda proposta dal condominio o la sua carenza di interesse a proporla oppure la violazione del divieto del *ne bis in idem*.

Dopo deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve dare atto che la comparsa conclusionale del sig. [REDACTED] stata depositata il 13.10.2007, ossia con un giorno di ritardo rispetto al termine perentorio di 60 giorni dall'udienza di precisazione delle conclusioni stabilito dalla legge a tal fine. Nelle specie a tale termine vanno aggiunti 45 giorni, pari alla durata della sospensione feriale dei termini.

Pertanto, di tale atto difensivo non si può tenere conto.

L'unica questione controversa riguarda la natura della canna fumaria, se comune a tutto il condominio o, come sostiene il convenuto, solo ai proprietari delle quattro unità immobiliari al cui servizio è posta.

La canna fumaria in questione, in quanto pacificamente destinata all'uso comune di una pluralità di unità immobiliari poste nel medesimo edificio, deve presumersi cosa comune a tutti i condomini ai sensi dell'art. 1117 c.c., in mancanza di un titolo contrario che ne attribuisca la proprietà a singoli condomini, titolo che, nella specie, manca.

Il fatto che la canna fumaria (o, in generale, un manufatto rientrante nell'elencazione dell'art. 1117 c.c. perché necessario all'uso comune) in concreto sia fruito da una parte soltanto dei condomini non incide sulla proprietà del bene, che resta comune, bensì sulla ripartizione delle relative spese. Infatti, l'ultimo comma dell'art. 1123 c.c. non stabilisce affatto che opere o impianti (qual è una canna fumaria) destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato siano comuni soltanto ai proprietari delle unità immobiliari servite, bensì stabilisce che le spese di manutenzione sono a carico del gruppo di

condomini che ne trae utilità.

Trattandosi di cosa comune sussiste la legittimazione del condominio ad agire in giudizio per tutelarne l'integrità.

Il diritto di proprietà sul bene basta a giustificare l'interesse giuridico del condominio ad agire e munirsi di autonomo titolo esecutivo nei confronti del convenuto da azionare nell'ipotesi di inerzia dei condomini [redacted], promotori della causa già definita.

Sussiste anche un interesse pratico, consistente nell'esigenza del corretto e coordinato sfruttamento delle parti comuni, onde scongiurare il ricorso a soluzioni alternative in pregiudizio di altri beni comuni, p.e. l'installazione di una canna fumaria alternativa sulla facciata o in un muro comune.

Occorre ancora precisare che la canna fumaria, in quanto bene comune, non perde tale natura solo perché non più utilizzata in concreto.

Nel merito è pacifico che la canna fumaria è bene destinato all'uso comune e che il sig. [redacted] ha accorpato al proprio appartamento una porzione, così sottraendola all'uso comune, anche solo potenziale, in violazione all'art. 1102 c.c.

Sussistono, pertanto, i presupposti per l'accoglimento della domanda principale.

Ai fini della decisione sulle spese, fermo restando quanto premesso in ordine alla legittimazione ed all'interesse ad agire autonomamente del Condominio, si osserva che quest'ultimo bene avrebbe potuto intervenire nella causa già instaurata dai condomini [redacted] [redacted] per economia processuale e contenimento delle spese, mentre la scelta di promuovere ulteriore giudizio parallelo non risponde a ragioni concrete.

Sussistono, pertanto, i presupposti per la compensazione delle spese di lite.

PQM

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

accertato che la annessione di una porzione di canna fumaria all'appartamento dal convenuto è illegittima, essendo la canna fumaria bene comune,

condanna il convenuto a restituire la predetta porzione di canna fumaria al condominio attore e a ripristinare la canna stessa nella sua originaria consistenza;

compensa le spese di lite.

Così deciso in Milano il 11.12.2007

Il Giudice
dott. Lucia Formica

