

N. 42647/04 R.G.

Sent. 6004/06  
Resp. 4487/06



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa recante il numero di R.G. sopra indicato, promossa con ricorso ex artt. 703 e 669 *bis* c.p.c. notificato il 28/6/2004

da

[redacted] (C.F. [redacted]) in persona dell'Amministratore *pro tempore* Geom. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] [redacted] che lo rappresenta e difende per delega rilasciata a margine al ricorso

- ATTORE RICORRENTE -

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) in persona del legale rappresentante *pro tempore* signor [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che la rappresenta e difende per procura in calce alla memoria difensiva

- CONVENUTA RESISTENTE -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti concludevano come da fogli allegati al verbale d'udienza, siglati dal G.I.

### Svolgimento del processo.

Con ricorso depositato il 21/6/2004 il [redacted] chiedeva che il Tribunale, in accoglimento dell'azione di reintegrazione proposta, ordinasse alla [redacted]-proprietaria dell'immobile sito in [redacted] la reintegrazione e manutenzione del ricorrente nel pacifico possesso dei condotti fumari della centrale termica dell'edificio condominiale ubicati da moltissimi decenni nello stabile di [redacted] ed illegittimamente demoliti dalla resistente nel corso dei lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo dell'immobile di sua proprietà.

Trattandosi pertanto di spoglio attuato *vi ac clam*, chiedeva il Condominio un immediato intervento di ripristino necessario, fra l'altro, per la conduzione del riscaldamento comune.

Si costituiva in giudizio la [redacted] che confermava l'effettiva esistenza delle caldaie dello stabile di via [redacted] in un locale di sua proprietà e di tre canne fumarie -ubicate in un unico condotto all'interno del suo fabbricato, di cui due ancora attive presentavano crepe, rotture e fessurazioni- che raggiungevano il tetto dello stabile di [redacted]

Evidenziava di avere richiesto al Condominio ricorrente di mettere a norma i condotti e di spostare le canne fumarie divenute incompatibili con le realizzande abitazioni, rendendosi per altro disponibile a trovare una soluzione tecnica alternativa anche al fine di non sospendere i lavori del cantiere e di accelerare i tempi di soluzione della vicenda.

Riferiva, stante l'impossibilità di procedere all'incamiciamento delle canne esistenti confermata anche da una videoispezione commissionata alla [redacted] allo stesso ricorrente, di avere sottoposto ai consiglieri del Condominio due progetti per la realizzazione esterna delle canne fumarie ottenendo riposta positiva quanto alla sostituzione e rimanendo in attesa di conoscere quale fra le due soluzioni adottare. Nelle more, dovendo il Condominio riunirsi in assemblea,

tenuto conto dell'impossibilità di incamiciare i camini esistenti e degli elevati costi derivanti dal fermo di cantiere, affermava di aver provveduto all'abbattimento delle ammalorate e pericolose canne fumarie, disponendo legittimamente di beni di sua proprietà in assenza di prova della loro titolarità in capo al Condominio.

Osservava da ultimo che anche a voler ipotizzare l'esistenza di una servitù di scarico di fumi a favore del ricorrente, la modifica dell'originario impianto di riscaldamento da gasolio a metano da quest'ultimo effettuata nel 1989 aveva comportato un aggravio vietato ex art. 1067 c.c. e che in ogni caso la tutela possessoria invocata era inammissibile essendo stata distrutta la cosa oggetto dello spoglio e difettando pertanto il presupposto per il ripristino.

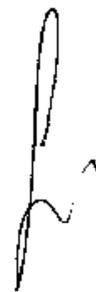
All'esito dell'udienza del 7/7/2004, emergeva un'ipotesi di soluzione transattiva che prevedeva la costruzione dei condotti fumari con modalità da individuare dopo aver effettuato un sopralluogo alla presenza dei rispettivi tecnici a fronte dell'abbandono del giudizio da parte del Condominio ricorrente e con riserva di  di chiedere -in altra sede- l'accertamento del diritto al mantenimento dei condotti e degli eventuali indennizzi.

Alla successiva udienza il procuratore della resistente chiedeva disporsi immediata CTU al fine di consentire l'esatta individuazione e quantificazione dei lavori rivelatisi, all'esito del sopralluogo, più complessi del previsto.

A tale richiesta si associava il procuratore del Condominio ricorrente.

Depositato l'elaborato peritale l'Amministratore condominiale -all'udienza del 21/9/04- dichiarava "di non muovere obiezioni alla collocazione delle canne fumarie secondo le indicazioni fornite dal CTU, riservata alla sede competente ogni disamina in termini di sussistenza dei diritti controversi e dei costi" ed entrambi i procuratori chiedevano un differimento al fine di consentire l'esecuzione delle opere.

Con ordinanza emessa fuori udienza il 2/12/2004 il Giudice, dato atto della sopravvenuta carenza di interesse dichiarata in udienza dal procuratore del Condominio ricorrente ad ottenere l'emissione di un provvedimento cautelare e



rigettata una istanza del Condominio di "parziale revoca" del decreto di liquidazione degli onorari al CTU (nella parte in cui attribuiva in via provvisoria il pagamento delle relative competenze a carico solidale delle parti), disponeva per il prosieguo la conversione del rito fissando udienza per la comparizione personale delle parti.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183 V comma c.p.c., il Giudice, su concorde richiesta dei procuratori delle parti, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Assegnati i termini per il deposito delle difese conclusionali, alla scadenza la causa è passata in decisione.

#### **Motivi della decisione.**

Occorre innanzi tutto premettere che l'esame demandato a questo Giudice deve, da un lato, limitarsi ai soli profili di tutela possessoria (essendo quelli petitori, legati all'accertamento dell'esistenza o meno di diritti di servitù e alla titolarità del locale ove è ubicata la centrale termica, già oggetto di separato giudizio) e deve, dall'altro lato, tener conto degli interventi realizzati dalla società resistente sulla scorta dell'elaborato peritale che hanno determinato il Condominio a comunicare —come da dichiarazione resa a verbale il 23/11/2004— il venir meno di ogni interesse ad ottenere pronunce in sede cautelare e a richiedere, nel merito, una statuizione sulle spese processuali mediante l'utilizzo del principio della soccombenza virtuale.

Dovendo l'ambito del presente giudizio essere contenuto entro tali precisi limiti, occorre pertanto valutare se, al momento della proposizione del ricorso, fossero sussistenti i presupposti per l'accoglimento dell'istanza di tutela possessoria tenuto conto dell'eccezione di inammissibilità sollevata dalla società resistente essendo già state abbattute, alla data della notifica del ricorso, le canne fumarie collocate all'interno dell'unico camino situato nelle mura portanti dell'edificio di viale [redacted] di proprietà della [redacted].  
Risulta pacifico in atti che la centrale termica condominiale di proprietà del Condominio di via [redacted] ubicata in un locale sito all'interno dello stabile di

proprietà della resistente e che da tale centrale partono condotti fumari (solo in parte demoliti) che corrono internamente alla proprietà [redacted] fin oltre il tetto del suo stabile, presenti tuttora nei soli tratti orizzontali che passano sotto la rampa di accesso al seminterrato essendo stati demoliti quelli che univano le canne ai generatori di calore (circostanza questa che fa ritenere inaccoglibile l'eccezione di inammissibilità sollevata dalla difesa [redacted] a tacere, in ogni caso, della applicabilità al possesso di servitù del principio che la sottende: Cass. n. 3731/85) e sulla cui sostituzione propendeva la stessa ditta interpellata dal Condominio, fermo restando il problema del posizionamento dei condotti abbattuti comunque necessari a garantire al Condominio la conduzione dell'impianto di riscaldamento e della centrale condominiale ubicata nello stabile della società resistente.

A fronte di tale premessa non vi è dubbio che, al momento della proposizione del ricorso, sussistevano i presupposti per il suo accoglimento sia sotto il profilo oggettivo -avuto riguardo alla condotta di spoglio realizzata mediante l'abbattimento dei condotti fumari esistenti da anni all'interno della proprietà [redacted] e pacificamente asserviti alla centrale termica di proprietà del Condominio ricorrente pure ubicata in un locale sito all'interno dello stabile della resistente- sia sotto il profilo dell'*animus spoliandi* avuto riguardo al contenuto della diffida inviata dal Condominio alla società resistente il 17/5/04 in assenza di un accordo (fra le parti all'epoca non ancora raggiunto) sullo spostamento e/o posizionamento delle canne fumarie abbattute a partire proprio da quel giorno.

Tanto basta per ritenere astrattamente fondata, all'epoca della presentazione del ricorso, l'invocata tutela riguardante il possesso *corpore vel animo* esercitato dai condomini sulle parti comuni dell'edificio condominiale, rappresentati dall'impianto di riscaldamento e dalle condotte fumarie allo stesso asservite, tutela rinunciata in fase cautelare dall'avvenuto posizionamento di nuove canne secondo la soluzione più idonea indicata dal CTU e condivisa anche dai periti di parte con i quali è stato sviluppato in contraddittorio un progetto dagli stessi approvato, come risulta dal verbale delle operazioni peritali del 5/8/04 in atti, consistente nel far

correre i tre camini lungo la facciata del ristrutturando fabbricato e provvedendo altresì, una volta creata alla base una cameretta di ispezione, a rinnovare i canali da fumo da collegare a ciascun generatore di calore condominiale, mantenendone per quanto possibile l'odierno tracciato.

Essendo estranea al presente giudizio ogni indagine afferente il diritto cui corrisponde la situazione possessoria invocata, non può trovare ingresso in questa sede l'eventuale incidenza -nella ripartizione dei costi- delle condizioni precarie in cui versavano le canne fumarie abbattute e della necessità della loro messa a norma, profili che esulano dalla questione del riposizionamento e/o spostamento delle canne fumarie distrutte.

Le spese sostenute dal Condominio ricorrente, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della convenuta al pari di quelle della espletata CTU nella misura dei 2/3, essendo la stessa stata disposta principalmente ma non esclusivamente per individuare soluzioni tecniche atte a rimediare all'intervenuta demolizione delle canne fumarie dell'impianto di riscaldamento condominiale e dovendo l'importo residuo (pari ad un terzo) porsi a carico del Condominio attore.

#### P. Q. M.

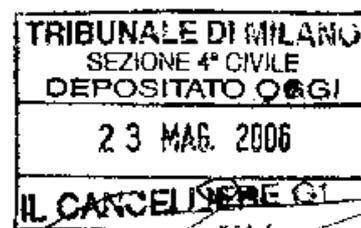
Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, respinta ogni ulteriore, diversa e contraria istanza, difesa ed eccezione e definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa così provvede:

- 1) dato atto dello spoglio patito dal [REDACTED] e della installazione di nuovi condotti fumari effettuata dalla convenuta sulla scorta delle indicazioni contenute nella CTU in atti, inibisce a quest'ultima la turbativa del possesso goduto dal Condominio dei condotti fumari della centrale termica condominiale con relativi accessori;
- 2) condanna la convenuta a rifondere al Condominio attore le spese di lite liquidate in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari d'avvocato, oltre accessori come per legge;

3) pone definitivamente a carico della società convenuta nella misura dei 2/3 le spese della espletata CTU, già liquidate in corso di causa, e a carico del Condominio attore il residuo importo di 1/3.

Così deciso in Milano, il 16 maggio 2006.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni



Francesco D'Alto