

SENT. N° 10 638/02  
REP. N° 8511/02

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 18544/04

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Brugherio (Milano) viale  
Lombardi 233, presso lo studio dell'avv. Franco Balconi, che lo  
rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Attore

Contro

[REDACTED] Milano – elettivamente domiciliato  
in Milano, c.so di Porta Vittoria 8 presso lo studio dell'avv. Paolo Franzo,  
che lo rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Convenuto

Nonché

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del socio accomandatario  
Curti Nicolò elettivamente domiciliato in Milano, via Besana 11 presso lo

1

studio degli avv. ti Michele Campini e Federica Toniet, che lo  
rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Interveniente volontario

In punto a: annullamento di delibera condominiale

Conclusioni delle parti:

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 11.3.2004 [redacted] conveniva in giudizio il Condominio [redacted] - Milano, chiedendo l'annullamento della delibera condominiale, assunta in data 10.2.2004, che aveva impedito a parte attrice di installare una canna fumaria "per caldaia murale" necessaria allo svolgimento dell'attività imprenditoriale svolta dalla [redacted] di [redacted] conduttore del locale di sua proprietà.

Parte convenuta si costituiva in giudizio insistendo per il rigetto della domanda, perché validamente assunta, in conformità al regolamento condominiale.

In particolare deduceva parte convenuta che l'installazione della canna fumaria avrebbe permesso al conduttore di aprire un'officina all'interno dei locali con grave pregiudizio del decoro e della tranquillità dell'edificio, in violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale.

Con atto depositato in data 24.1.2005 interveniva volontariamente in giudizio la [redacted] di [redacted] che insisteva per l'accoglimento della domanda, formulata da parte attrice.

Il giudice respingeva l'istanza di sospensione della delibera e fissava gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c.

Infine, ritenendo la causa matura per la decisione, senza necessità di attività istruttoria, all'udienza del 18.4.2007 tratteneva la causa in

decisione sulle conclusioni in epigrafe specificate, dopo aver concesso alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta pacificamente dagli atti di causa che l'assemblea condominiale, tenutasi in data 10.2.2004, era stata convocata per discutere e deliberare in merito alla richiesta, formulata da [REDACTED] di "*autorizzazione all'installazione di una nuova canna fumaria per caldaia murale ad uso esclusivo per la produzione di acqua calda sanitaria con espulsione di fumi per impianto estrazione forzata*".

L'assemblea aveva <sup>me p. 10</sup> autorizzato con la maggioranza di 12 voti, su 13 condomini presenti, in rappresentanza di 778 millesimi, in quanto – ad avviso di parte convenuta – l'installazione della canna fumaria avrebbe permesso al conduttore di aprire attività di officina all'interno dei locali, con grave pregiudizio del decoro e della tranquillità dell'edificio.

Rammenta a questo proposito parte convenuta che l'art. 7 del regolamento condominiale dispone che: *il piano terreno venga adibito ad uso negozi, magazzini, depositi o laboratori ed in genere a qualsivoglia uso compatibile con il decoro e la tranquillità dell'edificio.*

Peraltro, in senso contrario, il Tribunale rileva quanto segue.

Il contenuto della delibera impugnata è rappresentato dall'autorizzazione ad appoggiare una canna fumaria sulla facciata antistante il cortile,

secondo il progetto sottoposto all'assemblea dalla stessa parte attrice (cfr. doc. 2 fascicolo parte interveniente).

Il tema, inerente il diritto di ciascun condomino sulla cosa comune, trova adeguata disciplina nell'art. 1102 c.c., inerente la comunione, norma che secondo unanime giurisprudenza, è senz'altro applicabile anche all'istituto del condominio.

Orbene, recita l'art. 1102 c.c. che *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto"*.

In altri termini, secondo il principio posto dall'art. 1102 c.c., il condomino può trarre dalla cosa comune tutte le utilità possibili oltre ad accrescere ed estendere la misura dell'utilizzo. Gli unici limiti sono rappresentati dal divieto di alterare la destinazione della cosa comune e dalla necessità di consentire il "pari uso" agli altri condomini.

Si è inoltre aggiunto in giurisprudenza, richiamando il contenuto del disposto dell'art. 1120 c.c., che l'uso della cosa comune non debba comunque pregiudicare la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico dello stabile (in particolare ha precisata la Corte Suprema con la pronuncia n. 6341/00 che *"appoggiare al muro perimetrale comune una canna fumaria raffigura una modifica conforme alla destinazione del muro, che ciascun condomino può legittimamente apportare a sua cura e spese, se non impedisce l'altrui pari uso, non reca*

*pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne altera il decoro architettonico". )*

Orbene nel caso di specie, il progetto sottoposto all'assemblea condominiale evidenzia che l'appoggio della canna fumaria sulla facciata, antistante il cortile era stata ideata ad adeguata distanza dai singoli appartamenti in modo da non ledere il decoro architettonico e la stabilità dell'edificio. Né del resto il mero appoggio della canna fumaria potrebbe sostanzialmente pregiudicare l'originaria linea architettonica dell'edificio, tenuto conto che trattasi di un manufatto di modeste dimensioni, progettato sulla facciata interna dell'edificio.

In ogni caso occorre osservare come parte convenuta non abbia offerto prova della propria eccezione, ovvero del fatto impeditivo all'esercizio dell'altrui diritto sulla cosa comune.

Anche le motivazione sottese alla delibera condominiale, che ha negato l'autorizzazione nel timore di un futuro pregiudizio per la tranquillità ed il decoro dell'edificio, arrecato dall'attività di officina svolta dalla [redacted] appaiono estranee all'oggetto della richiesta avanzata da parte attrice, che soggiace soltanto ai limiti di cui all'art. 1102 c.c.

Per tali motivi la delibera impugnata deve essere deve essere dichiarata nulla.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza di parte convenuta nei confronti delle altre parti in causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

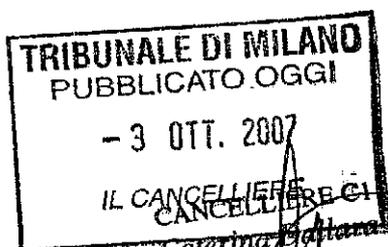
Accerta la nullità della delibera condominiale assunta dal Condominio

Milano in data 10.2.2004;

Condanna parte convenuta alla rifusione delle spese processuali sostenute da ed di che liquida, per parte attrice, nel complessivo importo di euro 6.801,05 (euro 15,00 spese imp., euro 38,30 spese esenti, euro 1.998,00 diritti, euro 4.000,00 per onorari, euro 749,75 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa e per parte interveniente liquida d'ufficio nel complessivo importo di euro 3.500,00 (euro 1.500,00 diritti, euro 2.000,00 onorari) oltre iva e cpa.

Così deciso in Milano il 2.10.2007

Il giudice unico



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 3 OTT. 2007

