

Cont. 4396/2008
Pop. 3497/2008

N. 12833/04 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile

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

s e n t e n z a

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa con atto di citazione notificato il 17/2/2004

da

[redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted]
(C.F. [redacted]) elettivamente domiciliati in Milano, Vi Bainsizza n.
4 presso lo studio degli Avv. Pier Giulio Sodano e Giorgio Muzio che li
rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione in
riassunzione di ricorso ex art. 700 c.p.c.

- ATTORI -

contro

CONDOMINIO di via [redacted] n. [redacted] (C.F. [redacted]), in
persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, via
C.G. Merlo n. 1 presso lo studio dell' Avv. Anna Butti che lo rappresenta e
difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione in
riassunzione

- CONVENUTO -

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti
concludevano come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato i signori [REDACTED] e [REDACTED] residenti nell'appartamento di proprietà della prima sito al secondo piano dello stabile di via [REDACTED], convenivano in giudizio innanzi a questo Tribunale il CONDOMINIO di via [REDACTED] MILANO per sentir definitivamente riconoscere il loro esclusivo e legittimo possesso della canna fumaria utilizzata come scarico dei fumi dell'impianto autonomo che erogava loro acqua calda e riscaldamento, sigillata dalla ASL -su indicazione dell'Amministratore dello stabile condominiale di via [REDACTED] che ne aveva sostenuto l'appartenance a detto condominio- a seguito di immissioni di monossido di carbonio provenienti da altra canna fumaria attinente i locali sottostanti il loro appartamento verificatesi nella notte tra il 18 e il 19/2/2003 e che, in seguito agli accertamenti effettuati in sede di ricorso ex art. 700 c.p.c. presentato per ottenerne il ripristino, era risultata di esclusiva pertinenza del loro appartamento.

Chiedevano pertanto la conferma del provvedimento cautelare emesso dal Giudice il 20-21/1/2004, l'adozione di ogni provvedimento inteso ad inibire da parte del Condominio qualsivoglia comportamento impeditivo dell'uso della canna fumaria da parte degli attori e la condanna del convenuto al rimborso dei costi necessari al ripristino e al risarcimento dei danni derivati dal mancato utilizzo per quasi un anno del riscaldamento e dell'acqua calda.

Costitutosi in giudizio il Condominio di [REDACTED] contestava la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 700 c.p.c. giacchè, dopo la fuoriuscita di monossido di carbonio dall'unità immobiliare sita nello stabile condominiale, aveva subito provveduto ad effettuare i lavori indispensabili per garantire la sicurezza degli impianti; affermava inoltre che nello stabile di via [REDACTED] era stata immediatamente realizzata una canna fumaria per i condomini cui erano stati sigillati gli impianti alla quale gli attori non avevano inteso allacciarsi, ponendosi volontariamente in uno stato di disagio.

Precisava in ogni caso di aver consentito ai signori [REDACTED] come prescritto dal provvedimento cautelare, il passaggio per l'esecuzione dei lavori necessari a



mettere a norma la loro canna fumaria posta sul tetto dello stabile di via [REDACTED] e contestava in ogni caso l'esistenza di un nesso di causalità tra le spese per le opere dagli stessi eseguite e il comportamento del Condominio di [REDACTED]

Esperito infruttuosamente il tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva i termini di cui all'art. 184 c.p.c. e, espletati gli ammessi incumbenti istruttori, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

Motivi della decisione.

L'esito della CTU effettuata nel corso del procedimento d'urgenza e posta a base del provvedimento di accoglimento del ricorso ex art. 700 c.p.c. ha senza dubbio chiarito che la canna fumaria monoutenza -a servizio della caldaia autonoma sita nell'appartamento abitato dagli attori ed avente necessariamente sbocco sulla falda del tetto dell'edificio condominiale di via [REDACTED] in quanto inserita nella fascia di sormonto dell'unico muro divisorio realizzata da quest'ultimo condominio sulla preesistente facciata dell'attiguo condominio di via [REDACTED] sebbene non a norma era in uso esclusivo di tale caldaia. Ciò contrariamente a quanto affermato dal Condominio di via [REDACTED] sulla scorta di una valutazione -rivelatasi errata- effettuata in seguito ad una videoispezione dalla ditta incaricata dallo stesso Condominio all'indomani dell'episodio di immissioni di monossido di carbonio, circa la proprietà in capo al medesimo di tutte le canne fumarie ivi esistenti (doc. 2 fascicolo cautelare del resistente odierno convenuto).

Correttamente pertanto il Giudice della fase cautelare, ricondotta la predetta canna fumaria alla disponibilità giuridica dei ricorrenti, accoglieva il ricorso autorizzando gli stessi ad immettere nella canna fumaria ubicata nel contiguo stabile di via [REDACTED] la canna di esalazione dei fumi della caldaia di proprietà dei coniugi [REDACTED] per il proprio riscaldamento e per l'acqua calda.



Passando all'esame della domanda risarcitoria formulata dagli attori con riferimento al danno emergente, da lucro cessante e ad ogni ulteriore pregiudizio (ivi compreso il danno biologico ed esistenziale) conseguente al mancato utilizzo dell'erogazione del riscaldamento e dell'acqua calda "per quasi un anno, con cambiamento totale di vita ed abitudini", da liquidarsi anche in via equitativa, va preliminarmente osservato che la valutazione del profilo risarcitorio deve essere necessariamente limitata e ricollegata ai soli danni derivati dall'impedimento frapposto dal Condominio convenuto all'utilizzo della canna fumaria in base all'erronea convinzione che si trattasse di una pretesa di allacciamento abusivo avanzata dagli attori su una canna fumaria di proprietà del Condominio di via [REDACTED], con esclusione quindi del rimborso delle spese, la cui documentazione non è stata peraltro rinvenuta nel fascicolo di parte attrice, che i signori Salvadori avrebbero in ogni caso dovuto sostenere per la messa a norma del loro impianto risultato non conforme alle normative vigenti (cfr. relazione [REDACTED] all. 1 alla CTU depositata il 15/1/2004).

Si deve altresì osservare che la valutazione del danno non potrà non tener conto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2056-1227 c.c., del fatto che immediatamente dopo l'episodio di fuoriuscita di monossido di carbonio con conseguente sequestro degli impianti da parte della ASL era stata predisposta, proprio al fine di limitare i disagi ai condomini dello stabile di via [REDACTED] rimasti coinvolti, una nuova ed autonoma canna fumaria cui potersi allacciare, soluzione questa alla quale gli attori non hanno ritenuto nemmeno provvisoriamente di aderire, fermo restando il loro diritto al rimborso delle relative spese di installazione ed allaccio.

Tenuto conto delle osservazioni che precedono, si ritiene pertanto di liquidare agli attori, facendo ricorso a criteri equitativi che tengano conto della peculiarità del caso concreto, legato anche alla conformazione degli stabili, e dell'effettivo disagio patito ed escludendo le conseguenze che gli stessi avrebbero potuto evitare con il loro comportamento successivo all'evento, la somma complessiva di € 5.000,00 al valore attuale.

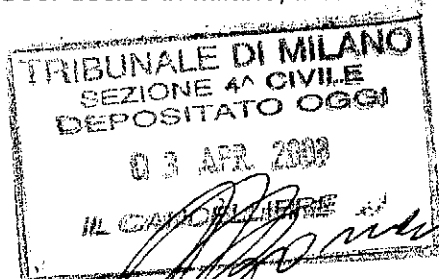
Le spese sostenute dagli attori, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Condominio convenuto, al pari di quelle della espletata consulenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro il CONDOMINIO di via [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) dato atto dell'intervenuto allaccio effettuato dagli attori, come da provvedimento emesso all'esito della fase cautelare, alla canna fumaria presente nel contiguo stabile di via [REDACTED] risultata nella disponibilità giuridica degli stessi, condanna il Condominio convenuto a versare alla controparte, a titolo risarcitorio, la somma complessiva di € 5.000,00 al valore attuale, con interessi dalla sentenza al saldo effettivo;
- 2) condanna altresì il Condominio di via [REDACTED] in persona del suo Amministratore *pro tempore*, a rimborsare agli attori le spese del giudizio che si liquidano in complessive € 7.476,90 di cui € 513,90 per spese, € 3.423,00 per diritti ed € 3.540,00 per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori come per legge;
- 3) pone definitivamente a carico dello stesso Condominio le spese della espletata CTU come liquidate nella precedente fase cautelare.

Così deciso in Milano, il 17 marzo 2008.



Il Giudice
Dott. Laura Tragni