

N. 26309/01 R.G.

Sent. 10544/08  
Rep. 8361/08



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

**s e n t e n z a**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con ricorso ex artt. 703 e 669 *bis* c.p.c. notificato il 17/5/2001

da

[REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Milano, Via Ramazzini n. 2 presso lo studio dell'Avv. Clara Caravaggi che lo rappresenta e difende per delega in calce al ricorso

- ATTORE RICORRENTE -

**c o n t r o**

[REDACTED]

persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, entrambe elettivamente domiciliate in Milano, Via Sant'Andrea n. 10/A presso lo studio dell' Avv. Daniele Turri che le rappresenta e difende per procura in calce alle rispettive copie notificate del ricorso

- CONVENUTE RESISTENTI -

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

### Svolgimento del processo.

Con ricorso depositato il 7/5/2001 il [redacted] [redacted] lamentava lo spoglio realizzato dalle società [redacted] [redacted] – rispettivamente proprietaria dell'immobile di [redacted] ed impresa assuntrice dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione di tale stabile del muro di proprietà condominiale sottostante il terrazzo dell'appartamento sito al V piano e di quello di chiusura del cortile box mediante la posa di sfiati, camini, tubazioni e l'inserimento di canne fumarie ad uso esclusivo dello stabile di [redacted] comunque realizzati in violazione delle distanze legali. Chiedeva pertanto, ritenendo sussistenti i presupposti di cui all'art. 1168 c.c, la condanna delle resistenti alla rimozione degli sfiati e dei camini installati sul muro condominiale e al risarcimento di tutti i danni da accertarsi in corso di causa.

Si costituivano in giudizio le società [redacted] e [redacted] contestando le pretese del Condominio ed affermando che nessuno spossessamento si era verificato giacchè il muro di confine tra i due stabili era in compossesso tra i medesimi e che le opere realizzate non arrecavano in ogni caso alcun pregiudizio all'edificio confinante.

All'udienza dell'1/6/2001 il procuratore del ricorrente riteneva allo stato di non insistere sulla domanda cautelare, riservandosi di proporla successivamente all'esito di ulteriori accertamenti volti a chiarire alcuni elementi di fatto.

Le parti concordemente chiedevano la concessione dei termini previsti dagli artt. 183 V comma e 184 c.p.c. ed all'esito il Giudice disponeva CTU volta a descrivere lo sviluppo dei muri di confine degli immobili e delle canne fumarie, con particolare riguardo a quelle poste nella parte sopraelevata del tetto del Condominio ricorrente, nonchè lo stato di fatto delle pareti che prospettano sul cortile box di quest'ultimo.

Depositato l'elaborato peritale, il Giudice –ritenuta la causa matura per la decisione- fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

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

Con ordinanza emessa il 14/11/2005 il Giudice disponeva la rimessione della causa sul ruolo e la convocazione del CTU a chiarimenti ed integrazione degli accertamenti peritali già disposti.

Dato atto dell'infruttuoso esito del tentativo di bonaria composizione effettuato dalle parti e del successivo deposito dell'elaborato peritale, il Giudice fissava udienza per la precisazione delle conclusioni e, dopo il rituale scambio degli atti difensivi finali, tratteneva la causa in decisione.

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

Il dedotto spossessamento del muro posto dal Condominio ricorrente a base dell'invocata richiesta di intervento interdittale si è rivelato insussistente all'esito degli accertamenti peritali disposti in corso di causa.

Si è infatti appurato che le canne fumarie oggetto di causa sono state inserite dalla convenuta [redacted] di muro dalla stessa edificato nel corso dei lavori di recupero del sottotetto dello stabile di sua proprietà costruito in epoca antecedente a quello di proprietà del Condominio ricorrente.

Si è altresì accertato che anche le esalazioni poste a ridosso del muro che prospetta sul cortile lato box costituente la facciata cieca dello stabile della convenuta sono state tutte collocate all'interno della proprietà della stessa, avuto riguardo all'arretramento dal muro di confine eguale a quello delle restanti canne.

Si è infine riscontrato che il muro condominiale asseritamente oggetto di spoglio venne costruito, una volta superata l'altezza originaria della copertura dell'edificio di proprietà della convenuta, su una soletta che deborda sulla copertura oltre la linea di confine, occupando lo spazio aereo di proprietà della [redacted] ed in aggetto dalla verticale del sottostante laterizio forato costituente il muro di tamponamento del Condominio attore.

Quest'ultimo inoltre ha creato, per la parte di muro che supera in altezza quello di proprietà [redacted], una minor intercapedine rispetto a quella sottostante non imputabile pertanto –contrariamente a quanto affermato dal CTP di parte attrice– ad alcun restringimento asseritamente effettuato della convenuta per la

collocazione dei propri impianti installati viceversa nella spazio di 20 cm. creato tra la verticale del tamponamento originario della convenuta e quella del tamponamento costruito dal Condominio.

Va pertanto esclusa la sussistenza di uno spoglio del muro asseritamente realizzato, nella prospettazione del Condominio rivelatasi infondata, mediante l'installazione di sfiati, camini e gronde.

L'unica parte della proprietà condominiale intaccata dal passaggio delle canne è rappresentata dalla grondina raffigurata nella foto 10 allegata alla CTU. Trattandosi di opera visibile e permanente realizzata all'epoca dell'edificazione dello stabile condominiale e destinata a svolgere funzione di protezione del muro sottostante si potrebbe astrattamente ipotizzare uno stato di fatto corrispondente ad una acquisizione per usucapione in capo al Condominio attore della relativa servitù.

Tuttavia l'aver intaccato la gronda da parte delle società resistenti per consentire il passaggio delle canne non configura una condotta di spoglio o di molestia tale da far venir meno o da limitare la funzione dell'utilità tipica della gronda destinata a convogliare l'acqua piovana ed a proteggere il muro sottostante.

Va viceversa accolta, all'esito degli accertamenti effettuati dal CTU, la doglianza riguardante il mancato rispetto della normativa con riferimento alle esalazioni delle canne relative alle caldaie a gas e alle cappe delle cucine sfocianti in aderenza al muro di maggior altezza del Condominio attore che devono pertanto essere innalzate oltre il muro di facciata del Condominio per una altezza di almeno 0,50 mt.

Deve infine essere respinta la domanda risarcitoria, sia pure da riferire all'unico profilo di ravvisata irregolarità delle esalazioni, non avendo l'attore fornito la prova dell'asserito danno nè avendo indicato i necessari parametri di riferimento per l'invocata liquidazione dello stesso in via equitativa.

L'esito del giudizio e la parziale reciproca soccombenza di maggior spessore avuto riguardo alla posizione processuale del Condominio attore giustifica la condanna di quest'ultimo alla rifusione a favore delle convenute delle spese di lite nella misura dei 2/3, con compensazione tra le parti del terzo residuo.



Le spese delle espletate CTU, come liquidate in corso di causa, vanno definitivamente poste per i 2/3 a carico dell'attore e per il residuo terzo a carico solidale delle convenute.

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 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti di [REDACTED] così provvede:

- 1) in parziale accoglimento della domanda formulata dal Condominio attore, condanna le società convenute, in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, a regolarizzare le esalazioni delle canne relative alle caldaie a gas e alle cappe delle cucine sfocianti in aderenza al muro di maggior altezza del Condominio attore mediante innalzamento delle stesse ad altezza non inferiore a m. 0,50 oltre il muro di facciata;
- 2) respinge le ulteriori domande svolte dal Condominio;
- 3) condanna quest'ultimo a rifondere alle convenute le spese di lite nella misura dei 2/3, compensando tra le parti il terzo residuo, spese che si liquidano per l'intero in complessivi € 2.911,74 di cui € 84,74 per spese, € 1.032,00 per diritti ed € 1.795,00 per onorari, oltre accessori di legge;
- 4) pone definitivamente a carico del Condominio nella misura dei 2/3 le spese delle espletate CTU come liquidate in corso di causa, ponendo il terzo residuo a carico solidale delle convenute.

Così deciso in Milano, il 12/8/2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni



F.A.  
12.22.08