

Sentenza n. 7884/2013 pubbl. il 04/06/2013

RG n. 63811/2010

Repert. n. 6210/2013 del 04/06/2013



**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. Carmela Gallina
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 63811 /2010 promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliato in VIA
[REDACTED] presso l'Avvocato **[REDACTED]**, che la/lo rappresenta
e difende

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliato in VIA
[REDACTED] MILANO presso l'Avvocato **[REDACTED]**, che la/lo rappresenta
e difende

Attori

Contro

COND. [REDACTED] (C.F.) elettivamente domiciliato in VIA
[REDACTED] MILANO presso l'Avvocato **[REDACTED]**

Convenuto

con l'intervento di :

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliato in VIA
[REDACTED] MILANO presso l'Avvocato **[REDACTED]**,
[REDACTED], che la/lo rappresenta e difende

Intervenuto volontario

Conclusioni : come da fogli allegati all'udienza del 12.2.13



Motivi in fatto e diritto della decisione

[REDACTED] ed **[REDACTED]** hanno impugnato la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di via **[REDACTED]** di Milano in data 21.7.10 assumendo l'invalidità della stessa per i seguenti motivi:

irritualità della convocazione ; omessa convocazione della totalità dei condomini degli edifici interessati all'intervento riguardante le canne fumarie; decisione assunta in base a falsata rappresentazione della realtà quale attestata dall'amministratore; illegittima imputazione della spesa anche ai condomini dissenzienti ex art. 1121 c.c.; violazione della normativa in materia di distanze.

Il Condominio si è costituito in giudizio contestando la fondatezza delle censure ed ha concluso per il rigetto della domanda.

E' intervenuto volontariamente in **[REDACTED]** formulando conclusioni conformi a quelle degli attori. Successivamente lo stesso ha rinunciato alla domanda ed il giudizio si è estinto nei suoi confronti previa accettazione da parte del convenuto.

Senza svolgimento di attività istruttoria, previa reiezione dell'istanza di sospensione della delibera impugnata, all'udienza del 12.2.13 sulle conclusioni come sopra precisate dai procuratori delle parti , la causa è stata riservata per la decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

L'impugnativa è priva di fondamento.

Quanto alla ritualità della convocazione , premesso che non sono previste particolari modalità sì che - salvo che il regolamento non prescriva forme specifiche - la convocazione può essere eseguita con ogni mezzo idoneo al raggiungimento dello scopo e che la relativa prova incombe al Condominio, rileva il Tribunale che il verbale dell'assemblea attesta la presenza di tutti i



condomini della scala del civico [REDACTED] (di cui fanno parte gli attori) sì che l'idoneità della convocazione non può essere posta in dubbio.

Considerato che in tale sede ciascun gruppo di condomini - diviso per scala - ha votato per l'intervento inerente alla canna fumaria di sua competenza, nessun indagine deve essere svolta riguardo alla presenza dei condomini dell'altro gruppo essendo l'eventuale difetto di convocazione privo di rilievo ai fini della decisione.

✕ Risulta priva di pregio anche la censura relativa all'omessa convocazione della totalità dei condomini dei vari edifici componenti lo stabile atteso che - secondo quanto documentato dal Condominio - trattandosi di decisione inerente i lavori da eseguirsi su di un impianto (canna fumarie) destinato a servire solo talune unità abitative (assimilabile al c.d. "condominio parziale") opportunamente l'amministratore ha convocato distinte assemblee accorpendo per ciascun gruppo i proprietari delle unità abitative connesse ai diversi impianti. ✕

La censura relativa alla pretesa "falsata" rappresentazione della realtà e la conseguente induzione in errore dei condomini circa la necessità dell'intervento poi deliberato è smentita dalla documentazione prodotta dal Condominio. Le relazioni tecniche allegate attestano - secondo una precisa scansione cronologica - come la questione della conformità delle canne fumarie alla normativa di sicurezza fosse già stata affrontata da una precedente assemblea (27.5.09) all'esito della quale l'amministratore - sulla scorta delle segnalazioni pervenutegli da taluni condomini conformemente alle intese ivi raggiunte - aveva provveduto a commissionare all'impresa Top Edile la verifica per le diverse unità abitative della conformità e dell'idoneità degli impianti, ivi incluse quelle degli attori. La condizione evidenziata dagli stessi, ossia, della necessità di assumere una decisione solo dopo la verifica delle unità abitative riportata nella relazione di tale impresa in data 5.5.09 può dirsi ampiamente verificata dai controlli eseguiti successivamente su



tutte le unità immobiliari ad eccezione di quella di proprietà [REDACTED]. A riguardo è bene evidenziare che gli attori non hanno contestato i rilievi di cui alle schede allegate ed i valori ivi espressi. Gli esiti sono attestati dalla relazione tecnica in data 26.2.10 prodotta sub doc. 10 dal Condominio e da quella in data 13.7.10 che concludono per l'esistenza di numerose anomalie delle canne fumarie sconsigliandone l'uso.

Pertanto, la diffida in data 10.5.10 inviata dal Comune - letta in connessione con i precedenti rilievi di cui si è detto (5.5.09 e 26.2.10) che avevano interessato tutte le unità abitative concludendo per la necessità degli interventi - assume valenza di carattere generale pur essendo indirizzata al solo Condominio di via [REDACTED]. Tale complesso di atti giustifica ampiamente la scelta operata dall'amministratore prima (attraverso la convocazione) e dall'assemblea poi per l'attuazione dei suddetti interventi.

Esula dalla delibazione consentita la valutazione delle concrete modalità attraverso cui la collettività ha deciso di procedere, rientrando tale decisione nella discrezionalità propria dei condomini. Il dato di rilievo è rappresentato - per quanto esposto dal verbale - dall'assunzione della decisione all'esito di una discussione articolata in cui risultano essere state analizzate le diverse opzioni ed assunta dalla maggioranza dei presenti quella ritenuta più adeguata. Quanto all'imputazione della spesa si osserva come il riferimento all'art. 1121 c.c. risulta privo di valenza atteso che la tipologia di intervento e la sua indispensabilità esclude per ciò solo la sussumibilità nella categoria delle innovazioni gravose o voluttuarie.

Quanto alla dedotta "ostruzione" di una parte della finestra dei condomini posti sulla verticale D sinistra - risolvendosi la soluzione adottata nella messa in opera della canna fumaria sulla facciata condominiale - si osserva come l'utilizzo della facciata condominiale è - in linea di ipotesi - legittimo ai sensi dell'art. 1102 c.c. a condizione che non siano lesi i limiti ivi indicati. Tale



violazione non risulta sussistere nel caso di specie sì da doversi rigettare anche tale motivo di doglianza.

Da ultimo, è necessario rilevare come in data 5.7.11 il Condominio con specifico riferimento alle unità abitative poste nella scala D è stato diffidato ad eseguire le verifiche circa la regolarità del sistema fumario ed a provvedere alla sua regolarizzazione se fuori norma, all'esito di ispezioni su alcuni impianti, per l'accertata non conformità del tiraggio. E' ben vero che tale ordinanza è successiva all'adozione della delibera impugnata: tuttavia essa fornisce - da un lato - ampio riscontro alla fondatezza delle valutazioni e decisioni assunte tempestivamente dalla collettività condominiale circa l'avvio dei lavori di messa a norma e - dall'altro - costituisce ulteriore elemento a riscontro della ritenuta inopportunità della sospensiva della delibera invocata in sede cautelare dagli attori.

Le considerazioni che precedono rendono superflua l'ammissione della c.t.u. - la cui richiesta di espletamento è stata reiterata in sede di conclusioni - essendo l'accertamento da demandarsi al tecnico ininfluenza ai fini della decisione circa la legittimità della delibera.

Consegue il rigetto della domanda.

Le spese di giudizio - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] ed [redacted] nei confronti del Condominio di via [redacted] di Milano, nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;



Sentenza n. 7884/2013 pubbl. il 04/06/2013

RG n. 63811/2010

Repert. n. 6210/2013 del 04/06/2013

2) condanna gli attori in solido a rifondere al Condominio convenuto le spese di giudizio liquidate in € 2.200 per compenso al difensore oltre ad iva e c.p.a.

Milano così deliberato il 3 giugno 2013.

Il giudice
dott.ssa Carmela Gallina

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 5 GIU. 2013



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 5 GIU 2013

