

# Installazione canna fumaria

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

**N**ell'ambito di una delibera assembleare per l'installazione di una canna fumaria, lo scorso mese di ottobre il Tribunale di Monza (Trib. Monza, sez. II civ., 20 ottobre 2022, n. 2115, dott. Albanese) riconosceva una soccombenza parzialmente reciproca in virtù de «l'inutile fissazione di un'assemblea ad hoc, per di più successiva all'effettiva installazione della canna fumaria, abbia in qualche modo agevolato l'instaurazione di una lite che, con un po' più di buon senso reciproco, avrebbe verosimilmente potuto essere evitata».

Nel caso di specie, alcuni condòmini chiedevano la nullità e/o annullabilità di una delibera assembleare con cui il Condominio aveva espresso voto contrario avverso «l'installazione della canna fumaria già realizzata» e la «realizzazione di una nuova canna fumaria avente sbocco sul tetto». In particolare, dichiaravano che il regolamento condominiale non conteneva alcun divieto di installazione o posa in opera di una canna fumaria e che l'installazione della stessa non aveva inciso sulla destinazione della cosa comune «non avendo privato i restanti condomini della facoltà di utilizzare la medesima parte condominiale, né avendo compromesso la sicurezza dello stabile o alterato il decoro architettonico».

In proposito, il Tribunale accoglieva l'impugnazione proposta ed annullava la delibera assem-

bleare poiché l'installazione della canna fumaria da parte dell'attrice non aveva «in alcun modo alterato la destinazione della cosa comune, che tale è rimasta, né, tanto meno, privato gli altri condomini della facoltà di utilizzare la medesima parte comune, ovvero sia la facciata condominiale e parte del tetto. Né [...] è possibile affermare che l'installazione abbia compromesso la sicurezza e la stabilità dello stabile e/o il relativo decoro architettonico» a condizione che - come di fatto è avvenuto - la canna fumaria «avesse il medesimo colore dei canali di scolo, essendo il sintomo più evidente dell'avvenuto rispetto della cromaticità pregressa con conseguente mancata distonicità della nuova opera rispetto ai colori dell'edificio preesistente».

Da ultimo, occorre rilevare che il giudice monzese condannava il Condominio convenuto a rifondere agli attori solamente il 50% delle spese di lite sostenute per aver prima convocato l'assemblea affinché autorizzasse la costruzione di una canna fumaria sul tetto, per poi domandare l'annullamento della delibera contraria per incompetenza dell'assemblea a pronunciarsi sulla questione, dato che verteva «sui diritti individuali del singolo condomino». L'autorità giudiziaria rilevava la contraddittorietà dell'atteggiamento di parte attrice ritenendo incoerente «l'atteggiamento di chi solleciti

ripetutamente la convocazione di un'assemblea condominiale avente ad oggetto l'autorizzazione all'«installazione canna fumaria già realizzata oppure realizzazione di una nuova canna fumaria con sbocco sul tetto» [...] e successivamente, per di più solo in questa sede, al fine di giustificare l'azione di nullità proposta, contesti che l'assemblea si sarebbe pronunciata «sui diritti individuali del singolo condomino disponendo altresì in materia che esula dalle competenze assembleari, ed è quindi impugnabile in ogni tempo» [...] Se, infatti, si trattava [...] di un diritto individuale del singolo, non aveva senso rivolgersi in via preventiva (o forse sarebbe meglio dire successiva in quanto la canna fumaria della cui installazione era stata chiesta l'autorizzazione era già stata di fatto collocata in facciata) ad un organo privo di competenza in materia; se, di contro, si trattava di una questione di interesse comune in quanto attinente all'utilizzo di un bene condominiale, non aveva senso sostenere in questa sede la violazione di un ambito di competenza individuale».

Ne consegue che l'instaurazione di un giudizio in virtù di un atteggiamento incoerente e contraddittorio degli attori, precursore di una lite superflua, è tale da giustificare una soccombenza reciproca e la compensazione delle spese di lite nella misura del 50%.

\*Avvocati, Federproprietà Milano

