



tale udienza i provvedimenti eventualmente già emessi, salvo — ove ritenuto occorrente — accertamenti istruttori.

In via subordinata: che il Tribunale, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e termine per la notifica del ricorso e del decreto all'eventuale resistente, previo sopralluogo ed esaminati gli atti ed assunte sommarie informazioni o comunque procedendo nel modo ritenuto più opportuno agli atti di istruzione ritenuti indispensabili, ordini a

....., respinta ogni contraria istanza ed eccezione, l'immediata cessazione da ogni turbativa o molestia all'esercizio del possesso di Condominio. ...., a sua cura e spese, e, in mancanza di esecuzione spontanea, voglia autorizzare al bisogno la ricorrente alla rimozione dell'innesto di una tubazione degli scarichi della cucina alla canna fumaria esterna condominiale in cemento amianto, con addebito degli oneri di spesa alla controparte. In ogni caso, voglia condannare il convenuto alla rifusione delle spese di lite».

Instaurato il contraddittorio, si è costituita in giudizio ..... contrastando l'avversa pretesa e chiedendone il rigetto.

\*\*\*\*

#### Osserva in diritto:

Si deve premettere che l'azione di manutenzione trova i suoi presupposti nell'esistenza di un rapporto possessorio, vale a dire un potere di fatto che abbia i caratteri esteriori della proprietà o di altro diritto reale, e nel compimento di un'azione configurabile come turbativa o molestia.

Peraltro, come espressamente previsto dal disposto di cui al secondo comma dell'art. 1170 c.c., è anche necessario che il possesso duri «da oltre un anno, continuo e non interrotto».

Nel caso di specie, oggetto di controversia è l'utilizzo da parte della società convenuta della canna fumaria dell'edificio condominiale che, circostanza pacifica tra le parti, un tempo era collegata all'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio di tutte le unità abitative comprese nell'edificio, impianto, circostanza altrettanto pacifica, eliminato tra l'aprile 20... e il febbraio ..., allorché tutti i condomini hanno installato nelle loro proprietà esclusive impianti di riscaldamento autonomi.

Ora, posto che ad agire per la tutela possessoria è il Condominio in persona dell'amministratore e non i singoli condòmini, ancorché la questione non sia stata affrontata dalle parti, è comunque opportuno in primo luogo osservare in punto di legittimazione che, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità «I condomini di un edificio, come l'amministratore loro rappresentante istituzionale, hanno sulle parti comuni dell'edificio stesso il possesso (corpore vel animo), e quindi hanno diritto ad agire, nel concorso di tutti i requisiti per tale azione, per la tutela possessoria in relazione ad atti compiuti da un condomino che interessino la facciata dell'edificio comune» (Cass. 18 luglio 1984 n. 4195)

Ciò premesso, dal punto di vista dominicale [ovviamente, nella presente sede, non necessario né sufficiente, in quanto in ambito possessorio viene in rilievo il mero possesso (*ius possessionis*) e non il diritto di possedere (*ius possidendi*), il titolo rilevando piuttosto *ad colorandam possessionem*], non vi è alcun dubbio, e del resto neanche viene messo in discussione, che la canna fumaria sia

oggetto di proprietà comune, rientrando infatti tra «*le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune*» di cui all'art. 1117, n. 3), c.c., e come peraltro previsto dallo stesso regolamento condominiale in atti

Per altro e connesso verso, la circostanza che il bene non venga in concreto utilizzato dal proprietario – avuto riguardo all'ampio contenuto del diritto di proprietà, comprensivo anche della facoltà di non utilizzare il bene che ne costituisce l'oggetto e financo di distruggerlo (*ius utenti et abutendi*) – non è di per sé sufficiente a far venir meno il diritto stesso, salvi, naturalmente, gli effetti dell'usucapione nel caso in cui, nell'inerzia del titolare, altri utilizzi il bene in via esclusiva, e salvè ancora le ulteriori ipotesi di perdita della proprietà, quali l'abbandono e la rinuncia.

Ciò posto, e passando adesso all'esame del profilo possessorio, trattandosi di un bene incorporato nell'edificio

è, quindi, nell'immediata disponibilità e sfera di controllo dei condòmini, deve escludersi che il mancato concreto utilizzo abbia fatto venir meno il loro (com)possesso.

In tale prospettiva, viene inoltre in rilievo quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo la quale, in particolare, «*Il compossesso delle cose comuni da parte del singolo compossessore permane fino a quando sussiste la mera possibilità del suo concreto esercizio, non essendo necessaria una manifestazione continua di potere sulla cosa comune, restando a carico di colui che assume di avere attratto la stessa nella sfera del suo esclusivo possesso, privandone gli altri compossessori, l'onere di dimostrare di aver compiuto atti idonei a mutare il titolo del suo possesso*» (Cass. 29 maggio 1998 n. 5325).

Sulla scorta dei rilievi che precedono, deve allora essere disattesa l'eccezione di difetto del requisito di ultrannalità del possesso sollevata dalla convenuta in ragione del fatto che la canna fumaria non fosse più utilizzata in seguito all'eliminazione dell'impianto termico centralizzato.

Parimenti infondata, oltre che priva di pregio, è l'eccezione – «*feci sed iure feci*» – in base alla quale l'attore avrebbe il diritto di allacciarsi alla canna fumaria in virtù dell'art. 10 del regolamento condominiale.

L'art. 10 cit. prevede infatti solamente che la società «*si riserva il diritto di allacciare all'impianto termico e di approvvigionamento e distribuzione di acqua calda e fredda le altre parti ancora da ultimare del fabbricato e cioè: tutto il piano attico e parte del piano terra oltre a quello sotto la proiezione del fabbricato*».

Appare del tutto evidente, avuto anche riguardo alla circostanza che all'epoca il sistema era centralizzato e che dovevano essere ancora completate alcune unità immobiliari, che detta previsione negoziale si riferisse solamente all'impianto di riscaldamento complessivamente inteso, e, dunque, alla possibilità che anche le unità non ancora completate usufruissero del servizio di riscaldamento centralizzato.

In tal senso depone chiaramente lo stesso regolamento condominiale il cui comma 10 prevede infatti che «*Nel momento di tali allacci dovranno essere aggiornate a spese del condominio le tabelle millesimali e solo dal momento di tali allacciamenti le nuove unità immobiliari concorreranno alle spese condominiali secondo la nuova ripartizione e alle condizioni del presente regolamento*».

Escluso, quindi, il diritto della società resistente di allacciarsi alla canna fumaria in virtù delle previsioni regolamentari, sulla scia della giurisprudenza sopra citata, si deve in linea di principio osservare che, «*In una situazione di compossesso, il godimento del bene da parte dei singoli compossessori assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia alterato e violato, senza il consenso e in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore sulla cosa medesima. Pertanto, l'azione di manutenzione è esperibile anche nei rapporti tra compossessori. In particolare, si verifica molestia allorché uno dei compossessori, ampliando la sfera del proprio possesso, renda più incomodo o restringa, a proprio vantaggio, il precedente modo di esercizio del possesso dell'altro partecipante*» (Cass. 29 maggio 1998 n. 5325).

Nel caso di specie, si deve rilevare che l'allaccio comporta di fatto una modificazione della destinazione d'uso della canna fumaria, che da condominiale diventa esclusivo, compromettendo la possibilità per gli altri condomini di utilizzarla atteso che, come dedotto dal tecnico di parte nella relazione in atti ( non oggetto di specifiche contestazioni sul punto, la stessa «*non può essere utilizzata da nessun altro, trovandosi in pressione positiva (spinta dei fumi dal basso)*»).

In tale prospettiva, giova anche ricordare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, «*Qualora uno dei condomini, senza il consenso degli altri ed in loro pregiudizio, abbia alterato o violato, lo stato di fatto o la destinazione della cosa comune impedendo o restringendo il godimento spettante a ciascun possessore "pro indiviso" sulla cosa medesima in modo da sottrarla alla sua specifica funzione, sono esperibili da parte degli altri comproprietari le azioni a difesa del compossesso per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato, allo scopo di trarne quella "utilitas" alla quale la cosa era asservita prima della contestata modificazione; in proposito, peraltro, non si rende necessaria la prova specifica del possesso di detta parte quando essa sia costituita dalla porzione immobiliare in cui l'edificio si articola e l'eccezione "feci sed iure feci" è opponibile solo quando l'attività materiale del condomino non sia in contrasto con l'esercizio attuale o potenziale di analoga attività da parte di altro condomino, non limitandone i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulle cose condominiali*» (Cass. 5 agosto 2005 n. 16496, sottolineatura aggiunta).

Del tutto irrilevante in questa sede è poi la circostanza che la canna fumaria sia stata traforata per consentire il passaggio dei tubi del gas a servizio delle singole unità abitative dei condomini, in quanto tale altrui azione (che comunque non risulta essere di ostacolo al compossesso e alla destinazione del bene) non giustifica quella c

esistente.

Il ricorso, pertanto, è meritevole di accoglimento e, conseguentemente, parte resistente deve essere condannata all'immediata cessazione della turbativa del possesso della canna fumaria condominiale dell'intestato Condominio mercé la rimozione dell'allaccio alla predetta canna delle tubazioni di scarico dei fumi della cucina posta nell'unità immobiliare di sua proprietà.

Le spese di lite, come liquidate in dispositivo assumendo quale scaglione di riferimento quello per le cause di valore indeterminabile e di media complessità (cfr. Cass. 22 novembre 2011 n. 24644 e Cass. 17 aprile 2019 n. 10755), devono essere poste a carico della resistente in ragione della soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Macerata, sezione civile, disattesa ogni altra domanda, eccezione e difesa, così provvede:

- 1) **ordina** al ~~Comitato Amministrativo~~ la cessazione della turbativa del possesso della canna fumaria condominiale dell'intestato Condominio mercé la rimozione dell'allaccio alla predetta canna delle tubazioni di scarico dei fumi della cucina posta nell'unità immobiliare di sua proprietà;
- 2) **condanna** la resistente a rifondere a parte ricorrente le spese di lite liquidate in complessivi € 286,00 per esborsi ed € 2.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso spese forfettarie sulla misura dei compensi, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi alle parti.

Così deciso a Macerata il 21 gennaio 2021.

Il Giudice