

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Ottava Civile

\* \* \*

VERBALE DI UDIENZA DI DECISIONE

A SEGUITO DI TRATTAZIONE ORALE

ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

\* \* \*

Nel procedimento iscritto al n. 5813/2024 R.G.

\* \* \*

Oggi 14/01/2025 h. 13.56 dinanzi al g.i. designato dott.ssa Ivana Peila compaiono:

per parte attrice: avv. [REDACTED]

per parte convenuta: avv. [REDACTED]

Il giudice

invita le parti alla discussione orale della causa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Le parti precisano le conclusioni come segue:

parte attrice: richiama le conclusioni in atti

parte convenuta: richiama le conclusioni in atti

Le parti discutono la causa: parte attrice ritiene la delibera nulla ex art. 1102 c.c. e la scrittura privata non è stata firmata da tutti i condomini e comunque non opponibile all'attore e comunque sarebbe annullabile; parte convenuta ribadisce la legittimità dell'inibizione dell'utilizzo del locale sia in forza della scrittura che del Regolamento di Condominio (artt. 4 e 5).

Il giudice si ritira in camera di consiglio.

All'esito viene data lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in assenza delle parti.

Il giudice unico

Ivana Peila



**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
Sezione Ottava civile

\* \* \*

Il giudice istruttore Ivana Peila, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

ex artt. 281 *terdecies e sexies* c.p.c.

nella causa civile iscritta al n. 5813/2024 di R.G.,

promossa da:

*Controparte\_1* in persona del socio amministratore sig.ra *CP\_2*  
elettivamente domiciliata in Torino alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avv.  
[REDACTED] che la rappresenta e difende come da procura alle liti in atti;

Parte ricorrente

contro

*Controparte\_3*, c.f. *P.IVA\_1*, in  
**persona dell'Amministratore pro tempore, dr.** *Controparte\_4* elettivamente  
domiciliato in Torino alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura alle liti in atti;

Parte resistente



Oggetto: impugnazione deliberazione condominiale.



**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Per parte ricorrente: “dichiarare nulla e/o annullabile la delibera impugnata; in via subordinata: eccepisce l’intervenuta usucapione della servitù apparente. Con il favore delle spese di lite”.

\* \* \*

per parte convenuta: “respingere la domanda del ricorrente perché infondata in fatto e diritto, per i motivi di cui in narrativa. Con il favore delle spese di lite”.

\* \* \* \*

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

#### **1. Condizione di procedibilità.**

Le domande sono proponibili atteso l’avvenuto esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma primo bis, del d.lgs n. 28 del 2010 e s.m.i.

#### **2. Oggetto del contendere.**

In data 21.12.2023, in sede di assemblea straordinaria, il *Controparte\_3* deliberava al punto 1. dell’ODG. “...di revocare l’autorizzazione a titolo precario di utilizzo dell’ex colonna di scarico dell’immondizia di proprietà condominiale, che in passato i condomini diedero alla proprietà dell’immobile ora facente capo a *CP\_5* invitando quest’ultima a cessare immediatamente l’utilizzo dando mandato sin d’ora all’Amministratore di curare l’esecuzione forzata in caso di mancata esecuzione spontanea”. La delibera veniva assunta all’unanimità dei condomini presenti per un totale di mm 523/100 (doc. 1 parte ricorrente).

#### **3. Ricostruzione giuridica dei fatti.**

Secondo la tesi di parte ricorrente, il titolo in virtù del quale la stessa sarebbe legittimata ad utilizzare la canna fumaria sarebbe la facoltà prevista dall’art. 1102 c.c. di servirsi della cosa comune, con conseguente nullità/annullabilità della deliberazione impugnata.

Secondo la tesi di parte convenuta, invece, l’utilizzo dell’ex colonna di scarico dell’immondizia quale canna fumaria era stato esercitato sulla base dell’autorizzazione a titolo precario concessa in passato dai condomini alla sig.ra *Parte\_1* (doc. 1 parte convenuta).

#### **4. Motivazione in fatto e in diritto.**

Questo giudice ritiene convincente e documentalmente provata la tesi di parte convenuta e, del resto, l'oggetto della deliberazione impugnata è proprio la *“revoca dell'autorizzazione a titolo precario di utilizzo dell'ex colonna di scarico dell'immondizia di proprietà condominiale”* e poiché tale autorizzazione era a titolo precario e con espressa esclusione di qualsiasi diritto in capo alla concessionaria (dante causa dell'odierna ricorrente) in caso di revoca da parte dei concedenti, alcuna rimostranza può essere sollevata rispetto alla decisione dell'assemblea di revoca dell'autorizzazione.

Anche se superfluo, si ritiene comunque di dover evidenziare l'infondatezza della tesi di parte ricorrente poiché l'utilizzo della colonna di scarico dei rifiuti quale *“canna fumaria”* determina una “alterazione della destinazione” della cosa comune, e precisamente: *“da scarico dei rifiuti a passaggio di fumi e/o odori”*, ed impedisce agli altri partecipanti di farne parimenti uso, essendo evidente l'impossibilità per gli altri condomini di utilizzare l'ex colonna di scarico dei rifiuti essendo la stessa ormai occupata dalla canna fumaria posizionata dalla ricorrente, e ciò in palese violazione del disposto di cui all'art. 1102 c.c.

La giurisprudenza citata a sostegno dell'opposta tesi non pare conferente poiché:

- a) la sentenza della Sezione seconda n. 18038 del 28 agosto 2020 della Corte di Cassazione ha ritenuto legittima una più intensa utilizzazione *a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri e che sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune*”. Ebbene, nel caso di specie non è possibile ritenere che gli altri condomini abbiano voluto limitare (se non addirittura escludere totalmente) il proprio godimento, tanto che ne hanno concesso la facoltà di maggiore utilizzo soltanto *“a titolo precario e con diritto di revoca in ogni momento”*;
- b) nell'ordinanza della Sezione seconda, n. 21483 del 2024, la Corte di Cassazione ha addirittura ritenuto corretta la valutazione della Corte di merito che si era limitata, nel respingere la domanda, ad *“escludere che il mero diniego di autorizzazione assembleare costituisse un illecito dannoso, senza esprimersi sulla rilevanza e le conseguenze del rifiuto di consegna delle chiavi di accesso alla chiostrina quale impedimento all'esercizio del diritto di pari uso delle parti comuni da parte del conduttore ai sensi dell'art. 1102 c.c.”*.

Riassumendo, poiché l'originaria destinazione della colonna era quella di scarico dei rifiuti di tutti i condomini, il solo fatto che la nuova normativa non ne consenta più tale utilizzo non legittima un singolo condomino a mutarne completamente la destinazione ed utilizzarla in via esclusiva ed il solo fatto di aver per un certo periodo acconsentito ad un differente

uso non comporta la legittima scelta dei condomini di voler revocare tale consenso al fine di poterne fare un uso comune.

Del resto, costituisce circostanza non contestata l'allegazione secondo cui il precedente giudizio avente il medesimo oggetto rispetto a quello in esame (e promosso nei confronti del precedente utilizzatore della cappa) si era concluso con accordo in sede di mediazione nel quale il conduttore si era espressamente impegnato a realizzare gli interventi che il ctu aveva ritenuto necessari per eliminare gli odori sgradevoli; poiché alcuna opera è stata posta in essere (o comunque parte ricorrente non ne ha fornito la prova) deve ritenersi che allo stato l'utilizzo della canna fumaria continua a creare un grave disagio a tutti gli altri condomini attesa l'intollerabilità degli odori e delle esalazioni provenienti dalla stessa, con la conseguenza che la deliberazione non è certamente una "ripicca", ma il legittimo esercizio del diritto di farne ripristinare l'originaria destinazione.

L'asserzione di annullabilità della deliberazione "per mancanza di motivazione alcuna inerente alla proprietà CP\_5" è del tutto infondata poiché dalla lettura del verbale emerge in modo chiaro che la questione discussa e votata era quella di revocare l'autorizzazione a titolo precario e di impedire l'utilizzo della colonna quale canna fumaria, ossia l'utilizzo che la stessa ricorrente ammette di stare esercitando.

Per questi motivi si rigettano le domande svolta in via di principalità dalla difesa di parte ricorrente.

5. Domanda subordinata di parte ricorrente.

Nella memoria autorizzata ex art. 281 duodecies, comma quarto, c.p.c. la difesa di parte ricorrente ha "eccepito" l'intervenuta usucapione della servitù apparente.

Anche a ritenere che la stessa non sia una "domanda", ma una "mera argomentazione difensiva" (cfr note conclusive), non è comunque rilevante poiché alcuna "servitù apparente" è stata accertata in questo giudizio.

6. Spese di lite.

Le spese di lite seguono la soccombenza (art. 91 c.p.c.) e vengono liquidate come in dispositivo tenuto conto della semplicità della causa, dell'assenza di attività istruttoria orale, del rito adottato e di ogni altro elemento di determinazione di cui al d.m. n. 55 del 2014 e s.m.i. (scaglione da € 5.201,00 ad € 26.000,00 come indicato in sede di iscrizione a ruolo, tariffa minima per le ragioni di cui sopra).

p. q. m.

il giudice istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione,

- rigetta tutte le domande di parte ricorrente;  
visto l'art. 91 c.p.c.
- dichiara tenuta e condanna parte ricorrente al pagamento a favore di parte convenuta delle spese di lite che liquida in € 2.540,00 per competenze professionali (€ 460,00 per fase di studio, € 389,00 per fase introduttiva, € 840,00 per fase istruttoria e di trattazione ed € 851,00 per fase decisionale), oltre accessori di legge come richiesti.

Torino, 14 gennaio 2025.

Il giudice unico

Ivana Peila