



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Numero registro generale 21806/2017  
Numero sezionale 2040/2022  
Numero di raccolta generale 31827/2022  
Data pubblicazione 27/10/2022

Composta da:

FELICE MANNA - Presidente -  
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -  
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -  
FEDERICO VINCENZO AMEDEO ROLFI - Consigliere -  
CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 19/10/2022 -  
PU

R.G.N. 21806/2017

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 21806-2017 proposto da:

(omissis)

elettivamente domiciliato in

(omissis)

presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, rappresen-

tato e difeso dall'avvocato

(omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis)

**- intimati -**



avverso la sentenza n. 11/2017 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 3/1/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/10/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, il quale ha chiesto di dichiarare inammissibile il ricorso.

### FATTI DI CAUSA

(omissis) ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 11/2017 della Corte d'appello di Salerno, depositata il 3 gennaio 2017.

Tutti gli intimati, indicati in epigrafe, non hanno svolto attività difensive.

(omissis)

proprietari di distinti appartamenti siti nell'edificio condominiale di (omissis)

convennero con citazione del 7 settembre 1993 davanti al Tribunale di Salerno (omissis), la prima quale proprietaria dei locali a piano terra del fabbricato dove il secondo svolgeva attività di ristorazione. Gli attori domandarono, tra l'altro, di dichiarare illegittime le aperture praticate dai convenuti sulla facciata dell'edificio per l'installazione di una canna fumaria e la condanna di E (omissis) al ripristino dei luoghi.

Il Tribunale di Salerno con sentenza n. 99/2006 rigettò le domande volte all'eliminazione delle due aperture realizzate nel muro condominiale e delle canne fumarie installate, nonché al risarcimento dei danni, dichiarando per il resto cessata la materia del contendere.



Proposero appello soltanto (omissis)  
nei confronti di (omissis), mentre tutti gli  
altri attori originari rimasero contumaci in sede di gravame. Espletata  
CTU, la Corte d'appello di Salerno ha accolto in parte l'appello di (omissis)  
ed ha condannato (omissis)  
o ad eseguire le opere di adeguamento, indicate dal consulente  
tecnico d'ufficio, relative alle due canne fumarie che si diramano fino al  
terrazzo, al fine di rendere le stesse conformi al richiamato regolamento  
del Comune di (omissis), nonché ad eliminare la terza canna fumaria.  
Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di  
cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con  
modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione e  
falsa applicazione degli artt. 345 e 112 c.p.c., dell'art. 41, comma 3, Cost,  
degli artt. 832 e ss. c.c., degli artt. 873 e ss. c.c., dell'art. 890 c.c. e del  
"regolamento del Comune in materia di distanze"; ed ancora, mancanza,  
contraddittorietà, manifesta illogicità della motivazione, travisamento dei  
fatti e della prova, violazione del divieto di ius novorum e del principio di  
corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato. L'assunto è che gli appellanti  
(omissis) hanno intro-  
dotto nel giudizio di secondo grado "una domanda nuova" sotto il profilo  
della causa petendi con riguardo alle distanze delle canne fumarie previste  
dai regolamenti comunali, e che peraltro la Corte d'appello è incorsa in ul-  
trapetizione rispetto alle domande proposte ai sensi degli artt. 1102 e 844  
c.c., avendo essa disposto una regolarizzazione e ricollocazione delle can-  
ne fumarie. La diversa localizzazione delle canne fumarie ordinata dalla  
Corte d'appello di Salerno avrebbe determinato la lesione della proprietà  
di (omissis) rimasto contumace in appello, in quanto  
l'appartamento del ricorrente verrebbe pregiudicato sia dalla canna fuma-



ria già esistente sul lato nord del fabbricato, sia dalla collocazione aggiuntiva della canna fumaria lato mare del forno pizze, occorrendo peraltro l'autorizzazione paesaggistica per lo spostamento dell'impianto.

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) denuncia sempre la violazione e falsa applicazione degli artt. 345 e 112 c.p.c., dell'art. 41, comma 3, Cost, degli artt. 832 e ss. c.c., degli artt. 873 e ss. c.c., dell'art. 890 c.c. e del "regolamento del Comune in materia di distanze", stavolta per la lesione della proprietà del ricorrente, ed in particolare per i pregiudizi arrecati al terrazzo che è sul lastrico solare della sua abitazione.

Il terzo motivo del ricorso di (omissis) denuncia sempre la violazione e falsa applicazione degli artt. 345 e 112 c.p.c., dell'art. 41, comma 3, Cost, degli artt. 832 e ss. c.c., degli artt. 873 e ss. c.c., dell'art. 890 c.c. e del "regolamento del Comune in materia di distanze", stavolta per la violazione delle distanze (in particolare, la distanza di almeno 10 metri fra canne fumarie e finestre stabilita dal Regolamento del Comune di (omissis)).

2. I tre motivi del ricorso di (omissis) devono essere esaminati congiuntamente, in quanto accomunati da un profilo unitario di inammissibilità.

2.1. Ciascuno dei singoli condomini è legittimato ad esercitare, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, sia le azioni a tutela della rispettiva unità immobiliare di proprietà esclusiva (nella specie, la domanda di cessazione delle immissioni moleste provenienti da un locale adibito ad esercizio commerciale sito nell'edificio in condominio), sia le azioni a difesa della cosa comune (nella specie, la domanda di natura reale ex art. 1102 c.c., avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" del muro condominiale illegittimamente alterato dalla realizzazione di aperture e dalla installazione di canne fumarie), e sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione (fra le tante. Cass. Sez. 2, 08/02/1982, n. 734; Cass. Sez. 2, 07/03/2003, n. 3435).



Ove più condomini, come avvenuto nel caso in esame, agiscono nello stesso processo verso altro condomino o verso un terzo a difesa dei rispettivi diritti di proprietà esclusiva nonché di quelli comuni inerenti all'edificio, sia per l'eliminazione delle denunciate immissioni sia ai sensi dell'art. 1102 c.c., si determina una ipotesi di litisconsorzio facoltativo disciplinato dall'art. 103 c.p.c., con la conseguenza dell'autonomia delle singole correlative cause, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri (Cass. Sez. 3, 01/10/1985, n. 4758, Cass. Sez. 2, 24/12/2021, n. 41490).

Trattandosi, appunto, di litisconsorzio processuale in cause scindibili, la sentenza che le definisce è solo formalmente unica, perché, in realtà, tali cause conservano, anche nella fase di impugnazione, la loro autonomia (Cass. Sez. 1, 22/12/1993, n. 12703), sicché, nel caso che, come avvenuto nella specie, siano rigettate in primo grado tutte le domande dei diversi condomini attori e l'appello sia proposto soltanto da alcuni degli attori originali rimasti soccombenti nei confronti dei convenuti, trova applicazione l'art. 332 c.p.c. e le pronunce sulle domande cumulate non impugnate nei termini di cui agli artt. 325 e 326 c.p.c. divengono irrevocabili, non rilevando, in senso contrario, l'eventualità che la prosecuzione del giudizio di gravame porti ad un esito favorevole, potenzialmente idoneo a riflettersi anche nella sfera giuridica di coloro che non hanno avanzato appello (cfr. Cass. Sez. 2, 24/12/2021, n. 41490; Cass. Sez. 3, 18/06/1975, n. 2446; Cass. Sez. 1, 08/02/1977, n. 552).

Ne consegue ulteriormente che il condomino, come nella specie <sup>(omifomissis)</sup>

, rimasto soccombente in primo grado e che non abbia avanzato appello in ordine alla domanda da lui azionata, non può dedurre quali motivi di ricorso per cassazione questioni che abbiano formato oggetto di motivi specifici di appello proposti da altri condomini, come nella specie da

(omi)

(omissis)

, poiché, in se-



de di legittimità, tali questioni sono "nuove" rispetto a lui e, quindi, inammissibili (arg. da Cass. Sez. Unite, 18/06/2010, n. 14700).

Per di più, ove, come qui avvenuto, sia accolto il gravame spiegato soltanto da alcuni dagli attori originari nei confronti dei comuni convenuti in processo relativo a domande scindibili, i restanti attori, nei cui confronti era passata in giudicato la pronuncia di rigetto resa in primo grado, tanto meno possono proporre ricorso per cassazione avverso la sentenza che abbia accolto l'appello, stante il difetto di soccombenza sostanziale, non trattandosi di parti destinatarie dell'accoglimento di domande o eccezioni avverse o che abbiano visto respinte le domande ed eccezioni da loro formulate.

(omissis) , del resto, non intende lamentare una soccombenza conseguente all'accoglimento di una domanda proposta nei suoi confronti in appello da (omissis)

quanto contestare le modalità della condanna alle opere di riduzione in pristino, riposizionamento ed adeguamento delle canne fumarie resa dalla Corte d'appello in danno di (omissis) .

(omissis) non avendo proposto impugnazione, era quindi soggetto al giudicato sostanziale maturato rispetto alla sentenza di primo grado, mentre la sentenza di appello è suscettibile di acquisire il valore di cosa giudicata soltanto nell'ambito del distinto rapporto processuale intercorrente tra (omissis)

, con conseguente inammissibilità del ricorso per cassazione spiegato da (omissis) (arg. da Cass. Sez. 3, 21/06/2011, n. 13607).

Ove tale sentenza, come si prospetta dal ricorrente, pronunciata nei rapporti tra le parti rimaste in causa - con accoglimento della domanda avanzata da (omissis)

, abbia pregiudicato i diritti di (omissis) , questi sarebbe stato legittimato, piuttosto, a proporre l'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404, comma 1, c.p.c.; ove invece si assumesse che sia



l'esecuzione del titolo formatosi *inter alios* a poter incidere sulla proprietà di (omissis) al di fuori dell'oggetto previsto nella statuizione giudiziale, questi potrebbe allora opporsi nelle forme dell'art. 619 c.p.c. (Cass. Sez. Unite, 23/01/2015, n. 1238; Cass. Sez. 3, 20/11/2018, n. 29850).

2.2. In definitiva, deve affermarsi il seguente principio:

allorché più condomini agiscono nello stesso processo verso altro condomino o verso un terzo sia per la cessazione delle immissioni a tutela della rispettiva unità immobiliare di proprietà esclusiva, sia a difesa della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., si determina una ipotesi di litisconsorzio facoltativo in cause scindibili, sicché, ove l'appello avverso la sentenza di primo grado, che abbia rigettato tutte le domande, sia proposto soltanto da alcuni degli attori originari, trova applicazione l'art. 332 c.p.c. e le pronunce non impugnate nei termini di cui agli artt. 325 e 326 c.p.c. divengono irrevocabili. Ne consegue che il condomino, rimasto soccombente in primo grado e che non abbia avanzato gravame in ordine alla domanda da lui spiegata, non può dedurre quali motivi di ricorso per cassazione questioni che abbiano formato oggetto di motivi specifici di appello proposti da altri condomini; peraltro, allorché detto appello sia accolto, tanto meno egli può ricorrere per cassazione, stante il difetto di soccombenza, restando eventualmente legittimato, ove la sentenza pronunciata nei rapporti tra le parti rimaste in causa abbia pregiudicato i suoi diritti, a proporre l'opposizione di terzo ai sensi dell'art 404, comma 1, c.p.c., oppure a proporre l'opposizione di terzo all'esecuzione, ai sensi dell'art. 619 c.p.c., ove lamenti che sia l'esecuzione del titolo formatosi *inter alios* ad incidere sulla sua posizione.

3. Il ricorso deve, perciò, essere dichiarato inammissibile.

Non occorre regolare le spese del giudizio di cassazione, in quanto gli intimati non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ri-



corrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 ottobre 2022.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

Il Presidente

FELICE MANNA

