

22203-17



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

Oggetto

\*DIRITTI  
REALI

R.G.N. 22098/2012

Cron. 22203

Rep. P.T.

Ud. 12/07/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
- Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- Dott. LUCA VARRONE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 22098-2012 proposto da:

CONDOMINIO di (omissis) (c.f. (omissis)), elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis);

2017

- **ricorrente** -

2072

e

(omissis) (omissis), (omissis)  
(omissis), (omissis)  
(omissis) (omissis)

( (omissis) ), (omissis)  
( (omissis) ), elettivamente domiciliati in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi  
dall'avvocato (omissis) , che si rappresenta  
anche ai sensi dell'art. 86 c.p.c., e dall'avvocato  
(omissis) ;

**- ricorrenti successivi -**

**contro**

(omissis) , (omissis) ;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 2194/2011 della CORTE D'APPELLO  
di NAPOLI, depositata il 17/06/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO  
ORILIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per  
l'inammissibilità di entrambi i ricorsi.

## Ritenuto in fatto

**1** Nel giudizio promosso nel 2002 da (omissis)

(omissis)

(condomini dell'edificio di via (omissis) ) contro (omissis)  
(omissis) e contro il Condominio per ottenere la rimozione di una pericolosa  
canna fumaria in eternit ancorata al muro dell'edificio, la Corte d'Appello di  
Napoli con sentenza 17.6.2011 ha rigettato l'impugnazione principale del  
Condominio e dichiarato inammissibile quella incidentale proposta dal (omissis)  
e gli altri, confermando la sentenza di primo grado che aveva condannato il  
solo Condominio alla rimozione del manufatto.

Per giungere a tale soluzione - e per quanto ancora interessa in  
questa sede - la Corte napoletana ha ritenuto che il (omissis) e gli altri  
appellanti incidentali erano privi di interesse ad impugnare, avendo  
comunque agito anche contro il Condominio, condannato alla rimozione del  
manufatto; ha in ogni caso rilevato l'infondatezza dell'appello principale e di  
quello incidentale osservando che la canna fumaria, priva di una sua  
autonomia, trovandosi incorporata nel bene comune ex art. 936 cc andava  
rimossa, a cura del Condominio, custode del bene (come correttamente  
ritenuto dal primo giudice), e come tale obbligato ad evitare che la cosa  
possa arrecare danni a terzi.

**2** Contro tale decisione propongono separati ricorsi per cassazione  
sia il gruppo (omissis) e altri (con unico motivo) che il Condominio (con tre  
censure).

**3-** Con ordinanza interlocutoria il Collegio ha assegnato al  
Condominio un termine per depositare delibera assembleare di



autorizzazione o ratifica dell'operato dell'amministratore in relazione alla proposizione del ricorso per cassazione. Il documento è stato depositato nei termini fissati.

### **Considerato in diritto**

#### **Ricorso <sup>(omissis)</sup> e altri.**

Con unico motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 818 cpc rimproverando alla Corte d'Appello di non avere considerato che la compravendita del terraneo da parte dei <sup>(omissis)</sup> comportava l'acquisto anche delle pertinenze e quindi della tubazione di amianto con conseguente obbligo di provvedere alla rimozione della stessa.

Il motivo è inammissibile.

Il ricorso per cassazione non introduce un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata, caratterizzandosi, invece, come un rimedio impugnatorio, a critica vincolata ed a cognizione determinata dall'ambito della denuncia attraverso il vizio o i vizi dedotti. Ne consegue che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali "*rationes decidendi*", neppure sotto il profilo del vizio di motivazione (v. tra le varie, Sez. U, Sentenza n. 7931 del 29/03/2013 Rv. 625631).

Nel caso in esame, la prima ed autonoma *ratio decidendi* utilizzata dalla Corte d'Appello per neutralizzare l'appello incidentale del <sup>(omissis)</sup> e degli altri condomini (inammissibilità per difetto di interesse) avrebbe dovuto formare oggetto di specifica doglianza in relazione all'art. 100 cpc, ma ciò

non risulta (i motivi di ricorso di costoro investono infatti solo la violazione dell'art. 818 cc ma non contengono una specifica critica alla affermazione della Corte d'Appello sul loro difetto di interesse ad impugnare la decisione di primo grado nella parte in cui non aveva condannato i (omissis) alla rimozione della canna) e quindi, in applicazione del citato principio, l'impugnazione del (omissis) e degli altri condomini va dichiarata inammissibile.

### **Ricorso del Condominio**

Si articola in tre motivi accompagnati da inutili quesiti di diritto (perché la pubblicazione della sentenza impugnata è avvenuta, come si è detto, il 17.6.2011 e quindi successivamente all'entrata in vigore della legge che ha abrogato l'art. 366 bis cpc (legge 18 giugno 2009 n. 69 entrata in vigore il 4.7.2009).

Col primo motivo si lamenta l'erroneo richiamo all'art. 2051 cc in relazione all'art. 1117 cc.

Col secondo motivo si deduce l'erronea applicazione dell'art. 936 cc anche in riferimento all'art. 112 cpc e 2969 cc rimproverandosi alla Corte di merito di essere incorsa nel vizio di ultrapetizione per avere accertato la natura comune della canna fumaria. Altro errore consiste – ad avviso del Condominio – nell'aver ritenuto applicabile l'art. 936 cc senza che alcuna delle parti ne avesse fatto richiesta. Rileva comunque l'estraneità al caso di specie dell'istituto disciplinato da detta norma (che fa riferimento a "*piantagioni, costruzioni ed opere*"), non discutendosi di addizioni al fondo ma solo della possibilità di immissioni di fumi.

Col terzo ed ultimo motivo il Condominio deduce la violazione degli artt. 102, 354 e 383 cpc, introducendo la questione del litisconsorzio

necessario in materia di rimozione di un manufatto ritenuto di proprietà comune.

Il secondo motivo è fondato sotto il profilo della applicabilità delle norme sull'accessione in caso di costruzioni su beni comuni.

La giurisprudenza di legittimità è orientata a ritenere che la costruzione di un'opera da parte di un comproprietario su beni comuni non è disciplinata dalle norme sull'accessione, bensì da quelle sulla comunione, secondo le quali costituisce innovazione della cosa comune una modificazione della forma o della sostanza del bene che abbia l'effetto di alterarne la consistenza materiale o la destinazione originaria; ne consegue che, in mancanza del consenso degli altri partecipanti, l'opera è illegittima (v. Sez. 2, Sentenza n. 1556 del 24/01/2011 (Rv. 615966; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 4901 del 11/03/2015 Rv. 634555; Sez. 2, Sentenza n. 7523 del 27/03/2007 Rv. 596277)).

Si rivela pertanto non corretta la decisione della Corte d'Appello che, invece, ha applicato in materia condominiale le norme sull'accessione per ritenere che la canna fumaria sia un bene di proprietà condominiale, traendone poi l'obbligo di rimozione a carico del Condominio quale custode del manufatto, e quindi tenuto alla tutela dell'altrui incolumità.

La decisione va pertanto cassata e pertanto, non richiedendosi ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito ai sensi dell'art. 384 ultimo comma cpc: di conseguenza, la domanda di rimozione nei confronti del condominio deve essere rigettata per difetto di legittimazione passiva non trovando applicazione la regola dell'accessione in tale campo, quanto piuttosto la disciplina sulle innovazioni realizzate dai

singoli sui beni comuni (art. 1120 cc in tema di condominio).

Resta logicamente assorbito l'esame dei restanti motivi di ricorso.

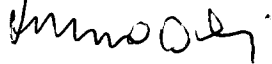
La sussistenza di giuste ragioni (legate alla particolare natura della lite) consigliano la compensazione delle spese dell'intero giudizio.

**P.Q.M.**

la Corte dichiara inammissibile il ricorso dei condomini; accoglie il secondo motivo di ricorso del Condominio e dichiara assorbiti i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di rimozione nei confronti del Condominio. Compensa le spese dell'intero giudizio tra le parti.

Così deciso in Roma il 12.7.2017.

Il cons. est



Il Presidente



Il Funzionario  
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 SET. 2017

Il Funzionario  
Dot.ssa Donatella D'ANNA



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 22 settembre 2017

La presente copia si compone di 7 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92