



17965/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

FELICE MANNA

- Presidente -

UBALDO BELLINI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere -

CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 02/07/2020 - CC

R.G.N. 7114/2015
Rom 17965
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7114-2015 proposto da:

(omissis) , (omissis) ,
elettivamente domiciliati in (omissis)
presso lo studio dell'avvocato (omissis) che li
rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis)
(omissis) ;

- ricorrenti -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , che lo rappresenta e difende;

(omissis) S.N.C., elettivamente
domiciliata in (omissis) , presso
lo studio dell'avvocato (omissis) che la rappresenta e
difende;

- controricorrenti -

02
1163/20

nonché contro

CONDOMINIO (omissis)

- intimato -

avverso la sentenza n. 822/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 04/02/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/07/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis)

hanno proposto

ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza n. 822/2015 della Corte d'appello di Roma, depositata il 4 febbraio 2015.

Resistono con distinti controricorsi (omissis) e la società (omissis) s.n.c. (omissis)

Non ha svolto attività difensive il Condominio (omissis)

(omissis), cui il ricorso è stato notificato in data 8 novembre 2019, in adempimento dell'ordine di integrazione del contraddittorio disposto con ordinanza del 22 ottobre 2019.

Con citazione del 23 maggio 2002 il Condominio (omissis)

(omissis), convenne il condomino (omissis) nonché (omissis) e (omissis) conduttori dell'unità immobiliare di proprietà (omissis), adibita a pizzeria, per sentir

dichiarare inefficace la delibera assembleare del 7 giugno 2000, che aveva autorizzato la collocazione di una canna fumaria sul muro comune del cortile. Intervennero nella causa

(omissis) e (omissis), usufruttuario e nudo proprietario dell'immobile sovrastante il locale pizzeria, per chiedere la rimozione della canna fumaria. Il Tribunale di Roma, con sentenza del 1° aprile 2008, dichiarò inammissibile la domanda del Condominio per difetto di procura alle liti e condannò i convenuti a rimuovere la canna fumaria. Propose

appello principale la (omissis) s.n.c. (omissis),
cessionaria di (omissis) a (omissis) mentre
formularono appelli incidentali il Condominio (omissis)
(omissis)

(omissis)

La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 4 febbraio 2015:
accolse l'impugnazione incidentale del Condominio, quanto alla
validità della procura alle liti ed alla legittimazione processuale;
accolse l'appello principale della (omissis) s.n.c. e quello
incidentale di (omissis), asserendo che non era stato
dedotto alcun divieto regolamentare, negando che la canna
fumaria installata violasse le distanze legali rispetto alle
finestre delle scale, ravvisando nell'appoggio dell'impianto un
uso legittimo del muro perimetrale, ex art. 1102 c.c., ed
escludendo altresì la lesione del decoro architettonico del
fabbricato; rigettò l'appello di (omissis) e (omissis)
(omissis), non essendo stati riscontrati i cattivi odori
provenienti dalla canna fumaria, né un malfunzionamento
dell'impianto, e respingendo le doglianze sul contatore del gas
e sulla prospettazione di una servitù.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio,
a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380
bis.1 c.p.c. sia in occasione della prima adunanza camerale,
fissata per il 22 ottobre 2019, sia in data 28 febbraio 2020.

I. Il primo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis)
(omissis) denuncia la violazione degli artt. 1137 e 1138 c.c.,
degli artt. 112 e 132 n. 4 c.p.c., nonché l'omesso esame di
fatto decisivo, evidenziando come a pagina 4 della comparsa di
intervento del 10 gennaio 2003 essi avessero richiamato l'art.
7 del prodotto regolamento di condominio, contenente un

espresso divieto di installazione di tubi sui muri condominiali. Tale eccezione inerente al divieto regolamentare era poi stata riproposta nella comparsa di costituzione in appello.

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) denuncia la "omessa pronuncia sulla legge 6 dicembre 1971, n. 1083 e successivo decreto di attuazione ... violazione di detta normativa ... omesso esame circa un fatto decisivo ...".

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1108, 1120 e 907 c.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo. Si lamenta la mancata considerazione delle concrete circostanze accertate dal CTU e l'applicazione fatta delle norme in tema di uso comune.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione del d.P.R. n. 380 del 2001 e della legge Regione Lazio n. 15 del 2008 ed ancora l'omesso esame circa un fatto decisivo.

Il quinto motivo di ricorso denuncia la nullità del procedimento per violazione degli artt. 61 e 62, 112 e 115 c.p.c., e poi ancora l'omesso esame circa un fatto decisivo, quanto all'adesione prestata alle conclusioni del CTU.

Il sesto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 91, 92, 112 c.p.c., e del d.m. n. 55/2014, quanto alla liquidazione delle spese processuali.

Il ricorso, proposto da (omissis) e (omissis) (omissis), interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio di (omissis), nei confronti di (omissis) (poi (omissis) (omissis) s.n.c. di (omissis)), non era stato notificato originariamente al Condominio di (omissis). Tuttavia, nei giudizi, quale quello in esame, promossi

dall'amministratore a tutela delle parti comuni, l'intervento del singolo condomino dà luogo ad un unico giudizio con pluralità di parti, determinando tra queste ultime un litisconsorzio processuale necessario, rilevante in sede di impugnazione ai sensi dell'art. 331 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695). Con ordinanza del 22 ottobre 2019, la Corte dispose perciò l'integrazione del contraddittorio, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., nei confronti del Condominio di (omissis), (omissis) cui i ricorrenti hanno provveduto in data 7/8 novembre 2019.

Investendo la causa i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, non può dubitarsi della legittimazione di (omissis) (omissis) e (omissis), interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio di (omissis) †, a proporre autonomamente impugnazione al fine di evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza di secondo grado (cfr. Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934).

Il primo motivo di ricorso risulta fondato, e l'accoglimento di tale censura determina l'assorbimento dei restanti motivi, i quali involgono ragioni che perdono di immediata rilevanza decisoria in ragione della fondatezza del primo, e che potranno essere riesaminati eventualmente in sede di rinvio.

Ha ragione la Corte d'appello di Roma a richiamare il consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si

verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito (e risulta compiuta alla pagina 4 della sentenza impugnata, avendo riguardo a dimensioni, consistenza e tipologia del manufatto), rimanendo insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341).

Senonché, la Corte d'appello ha affermato in premessa che, quanto alla legittimità della installazione della canna fumaria nel cortile, non era stato dedotto che vi fosse un "divieto regolamentare". Il primo motivo del ricorso di (omissis) (omissis) e (omissis) espone, al contrario, come a pagina 4 della comparsa di intervento del 10 gennaio 2003 essi avevano richiamato l'art. 7 del prodotto regolamento di condominio, contenente un espresso "divieto di installazione sui muri condominiali di tubi di qualsiasi genere". La stessa eccezione inerente al divieto regolamentare era poi stata riproposta da (omissis) e (omissis) nella comparsa di costituzione in appello.

L'omesso esame di tale divieto regolamentare risulta decisivo, in quanto lo stesso, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia.

E' infatti altrettanto consolidato l'orientamento di questa Corte - proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne dell'edificio, o, come allegato nel caso in esame, di installare



tubi sui muri perimetrali – che riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

Il regolamento di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Va pertanto accolto il primo motivo di ricorso, rimanendo assorbiti i restanti motivi, e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, la quale procederà a nuovo esame tenendo conto dei

rilievi svolti e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 luglio 2020.

Il Presidente
Felice Manna



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

27 AGO. 2020

Il Funzionario Giudiziario
PAOLO TALARICO

Paolo Talarico

