

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere

Dott. FALASCHI Milena - rel. Consigliere

Dott. CAPONI Remo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 07047 DEL 2018 R.G. proposto da:

(OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), preso lo studio dell'Avv. (OMISSIS) del foro di (OMISSIS) e rappresentato e difeso, giusta procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. (OMISSIS) del foro di (OMISSIS) che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notifiche al fax n. (OMISSIS) ovvero all'indirizzo pec: (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) (C.F. (OMISSIS)), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio del suo procuratore costituito e difensore, nel giudizio di merito di 2 grado, Avv. (OMISSIS) del foro di (OMISSIS).

controricorrente

nonche' contro

(OMISSIS) (C.F. (OMISSIS)), appellato contumace nel 2grado.

- intimato -

avverso la sentenza della Corte di Appello di Palermo n. 1808 del 2017, pubblicata il 28 ottobre 2017 e non notificata; Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9 gennaio 2023 dal Consigliere Milena Falaschi.

Osserva in fatto e in diritto.

Ritenuto che:

- con atto di citazione notificato il 13 aprile 2010 (OMISSIS), nella qualita' di proprietario di due unita' immobiliari ubicate al piano terra e al terzo piano del fabbricato sito in (OMISSIS), evocava, dinanzi al Tribunale di Agrigento, i condomini nonche' fratelli (OMISSIS) e (OMISSIS), proprietari, rispettivamente, il primo, di due unita' immobiliari ubicate al piano terra e al secondo piano dello stesso stabile, ed il secondo, di due unita' immobiliari ubicate al piano terra e al primo piano del palazzo, per sentire accertare e dichiarare l'illegittimita' della installazione nei pianerottoli della scala di mobili ad uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti posti ai piani primo e secondo (in particolare quanto alla disciplina degli sportelli a chiusura della nicchia posta nell'intercapedine muraria), ordinando loro il ripristino dello stato dei luoghi quo ante; la erroneita' della elaborazione e redazione della tabella millesimale contrassegnata con la lettera C, disponendo ove occorre la formazione di una nuova tabella relativa alla ripartizione delle spese per la luce delle scale e per la loro pulizia, con conseguente pronuncia ex [articolo 69 disp. att. c.c.](#); inoltre, la illegittimita' della installazione della canna fumaria posta sulla sommita' del fabbricato dai convenuti con rimozione;

- instaurato il contraddittorio, nella resistenza dei convenuti, il giudice adito, disposta ed espletata c.t.u., con sentenza n. 560 del 2012, dichiarava inammissibili le domande attrici per mancata richiesta di convocazione dell'assemblea condominiale sulle questioni de quibus, che costituiva condizione necessariamente prodromica alla proposizione del giudizio, con condanna dell'attore al rimborso delle spese processuali in favore di (OMISSIS), dichiarandole compensate nei confronti di (OMISSIS), poste le spese della consulenza tecnica d'ufficio definitivamente a carico dell'attore;

- sul gravame interposto da (OMISSIS), la Corte di appello di Palermo, nella resistenza di (OMISSIS), contumace (OMISSIS), con sentenza n. 1808 del 2017, pubblicata il 10 ottobre 2017, in accoglimento dell'impugnazione e in riforma della sentenza del giudice di prime cure, condannava gli originari convenuti a rimuovere i mobili e similari dagli stessi collocati nel corpo di scale a loro esclusivo uso, ripristinando l'originario stato dei luoghi; condannava (OMISSIS) alla rimozione della canna fumaria, con ripristino dello stato dei luoghi; disponeva l'adozione da parte del Condominio delle tabelle B e C allegate alla relazione del c.t.u., con efficacia delle stesse dalla data della pronuncia, e regolava le spese del giudizio.

A sostegno della decisione la Corte territoriale evidenziava preliminarmente l'inammissibilita' dell'eccezione di (OMISSIS) di intervenuta usucapione quanto al diritto dello stesso ad utilizzare lo spazio dell'intercapedine muraria di confine del pianerottolo posto al primo piano e al diritto di utilizzare la canna fumaria, per essere stata sollevata tardivamente con riferimento ai termini di cui all'[articolo 167, comma 2 c.p.c.](#) Nel merito, osservava che dalla consulenza tecnica era emerso che i convenuti avevano trasformato di fatto il pianerottolo in modo permanente e tale che impediva un pari uso degli altri condomini; rilevava, altresì, che (OMISSIS) aveva collocato la canna fumaria ad una distanza dal tetto inferiore a quella legale pari a 75 cm, oltre a non rispondere alla norma UNI 7129 par.4.3.3 (per non essendo posta ad almeno 50-100 cm di altezza dalla linea di colmo); aggiungeva che dalla relazione tecnica era emersa la presenza di lesioni nel condotto della canna che causavano la fuoriuscita di fumi e odori, superando la tollerabilita' di cui all'articolo 844 comma 1 c.c..

Disponendo, inoltre, l'adozione da parte del Condominio di nuove tabelle millesimali, allegate alla relazione del c.t.u. geom. (OMISSIS), in quanto nulla impediva di effettuare una revisione di quelle utilizzate precedentemente, peraltro elaborate conformemente alle osservazioni delle parti relativamente ai servizi. Il giudice di secondo grado condannava poi entrambi i convenuti al pagamento in solido delle spese dei due gradi di giudizio in favore di (OMISSIS);

- avverso la sentenza della Corte di appello di Palermo proponeva ricorso per cassazione, sulla base di cinque motivi, (OMISSIS), cui resisteva con controricorso (OMISSIS);

- e' rimasto intimato (OMISSIS);

- in prossimita' dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno curato il deposito di memorie ai sensi dell'articolo 380 bis.1 c.p.c..

Considerato che:

- va preliminarmente esaminata l'eccezione di inammissibilita' del ricorso dedotta nel controricorso ai sensi dell'[articolo 366, comma 1 n. 6 c.p.c.](#) per violazione del principio di autosufficienza. Essa e' infondata. Le censure enunciano le violazioni denunciate con argomentazioni pienamente comprensibili e con un puntuale richiamo alle vicende processuali, consentendo a questa Corte la decisione sulle questioni sollevate sulla base di quanto esposto nell'atto di impugnazione, non occorrendo una piu' analitica specificazione del contenuto dei documenti, delle censure sollevate nei precedenti gradi di causa e delle decisioni di merito;

- passando al merito, con il primo motivo il ricorrente lamenta vizio di nullita' ex [articolo 360, comma 1 n. 5, c.p.c.](#) in relazione al contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili nella motivazione della sentenza impugnata e per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, per avere la Corte di appello ravvisato un errore nel riferimento effettuato dal giudice di prime alla mancata convocazione dell'assemblea condominiale da parte del ricorrente stesso, nonostante questi non avesse mai fatto cenno ad assemblee condominiali e mai avesse riprodotto verbali relativi a tali assemblee.

La censura e' priva di pregio.

Per il costante e consolidato orientamento di questa Corte il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, con la possibilita' di ricorrere all'autorita' giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'[articolo 1105 c.c.](#), dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'[articolo 1139 c.c.](#) In particolare, e' stato rilevato che il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata gia' assunta legittimamente dall'amministratore, nonche' di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario (cfr Cass. 11 gennaio 1979 n. 202; [Cass. 7 giugno 2011 n. 12291](#)). Logico corollario di tali principi e' quello che il singolo condomino puo' promuovere le azioni (o resistere alle azioni da altri proposte) a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio oppure ricorrere all'intervento sostitutivo dell'autorita' giudiziaria nell'interesse della res, se intendono evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, perche' non si prendono i "provvedimenti necessari per l'amministrazione" della stessa, avendo tale suo potere carattere autonomo.

La previsione, ad opera del medesimo [articolo 1105, comma 4 c.c.](#), dello specifico rimedio del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorita' giudiziaria perche' adotti gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (ivi compresi gli atti di conservazione), che preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice in sede contenziosa per ottenere provvedimenti di gestione della res, invocato dal ricorrente ([Cass. 8 settembre 1998 n. 8876](#); [Cass., Sez. Un., 19 luglio 1982 n. 4213](#)), attiene alla ben piu' circoscritta ed esclusiva fattispecie in cui la richiesta di decisioni sia finalizzata alla sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti.

Rileva il Collegio che la questione e' stata di recente esaminata dal Supremo consesso (sentenza n. 10934 del 2019) che ha affermato come non possa negarsi la legittimazione alternativa individuale al

singolo condomino quando si sia in presenza di cause introdotte da un condomino o da un terzo che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. La pronuncia in questione nel ribadire la tradizionale tesi dell'assenza di personalita' e soggettivita' giuridica autonoma per il Condominio, ha altresì confermato che allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprieta' e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facolta' difensiva individuale (v. anche Cass. n. 11802 del 2020);

- con il secondo motivo il ricorrente lamenta un vizio di nullita' ai sensi dell'[articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4](#) con riferimento all'[articolo 112](#) e all'[articolo 345 c.p.c.](#) in quanto il giudice di secondo grado, affermando nella sentenza impugnata che le lesioni nel condotto della canna fumaria causavano la fuoriuscita di fumi e odori superando i limiti di tollerabilita' previsti dall'[articolo 844, comma 1 c.c.](#), statuiva su un argomento nuovo ed estraneo rispetto a quanto esposto nell'atto di citazione di primo grado. Assume il ricorrente che si tratterebbe di circostanza emersa per la prima volta in occasione del sopralluogo effettuato dal c.t.u. geom. (OMISSIS) in data 08.04.2011, di cui era stata prontamente contestata la novita' dal c.t.p. nella verbalizzazione. Del resto, che l'argomento sia assolutamente nuovo emerge dallo stesso atto di appello di (OMISSIS) nel quale viene dedotto che "...a seguito di perizia tecnica effettuato in loco e' stata rilevata la presenza di lesioni sul condotto della canna che causano la fuoriuscita di fumi e di odori...creando disagi agli inquilini superando livelli di accettabilita'", riproducendo il passo di pag. 16.

La doglianza e' infondata.

Vertendosi in giudizio relativo ad immissioni (nella specie, fuoriuscita di fumi e di odori dalla canna fumaria), i mezzi di prova esperibili per accertare il livello di normale tollerabilita' previsto dall'[articolo 844 c.c.](#) costituiscono tipicamente accertamenti di natura tecnica, che vengono di regola compiuti mediante apposita consulenza tecnica d'ufficio con funzione "percipiente", in quanto soltanto un esperto e' in grado di accertare, per mezzo delle conoscenze e degli strumenti di cui dispone, l'intensita' dei suoni o delle emissioni di vapori o gas, nonche' il loro grado di sopportabilita' per le persone (Cass. n. 1606 del 2017, in motivazione).

Tanto chiarito, rileva la Corte che la consulenza tecnica disposta nel corso del giudizio di primo grado ha correttamente tenuto conto del fatto accertato nel corso del sopralluogo circa l'esistenza di lesioni nel condotto della canna fumaria da cui fuoriuscivano fumi ed odori, ed infatti, come e' dato leggere dallo stesso ricorso e dagli stralci della relazione depositata dal tecnico, cosi' come riportati in sintesi nella sentenza impugnata, il consulente tecnico d'ufficio, al dichiarato fine di valutare l'incidenza delle immissioni che insistevano nella unita' abitativa dell'attore, e quindi la tollerabilita' o meno delle stesse, agli effetti previsti dall'[articolo 844 c.c.](#), trattandosi di una condizione dell'azione, e' verificabile, come tale, tenendo conto anche dei fatti eventualmente sopravvenuti nelle more del giudizio (Cass. n. 6718 del 1981; Cass. n. 18422 del 2013). Nel caso di specie, dunque, le ragioni esposte nella consulenza nascevano da specifici fatti di portata rilevante, quale sicuramente e' l'esecuzione di opere volte all'abbattimento delle immissioni;

- con il terzo motivo il ricorrente rileva la nullita' della sentenza ex [articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 4](#) per difetto di motivazione ex articolo 132 n. 4 c.p.c ed ai sensi articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5 per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio discusso, quale error(es) in procedendo. Ad avviso del ricorrente, infatti, la Corte di appello di Palermo avrebbe fondato e motivato la sua decisione sulla base di emergenze istruttorie insussistenti ed erronee, per cui sarebbe incorsa in un abuso della liberta' di convincimento nella parte della sentenza in cui ha ritenuto che

l'installazione nel fabbricato di una canna fumaria di proprietà esclusiva del condomino (OMISSIS) fosse collocata a una distanza inferiore a quella legale pari a 75 centimetri.

Il mezzo è privo di pregio.

Premesso che il principio del libero convincimento, posto a fondamento degli [articoli 115 e 116 c.p.c.](#), opera interamente sul piano dell'apprezzamento di merito, insindacabile in sede di legittimità, sicché la denuncia della violazione delle predette regole da parte del giudice del merito non configura un vizio di violazione o falsa applicazione di norme processuali, sussumibile nella fattispecie di cui all'[articolo 360, comma 1 n. 4, c.p.c.](#), bensì un errore di fatto, che deve essere censurato attraverso il corretto paradigma normativo del difetto di motivazione e dunque nei limiti consentiti dall'[articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5](#), come riformulato dall'[articolo 54 Decreto Legge n. 83 del 2012](#), conv. con modif. dalla L. n. [134 del 2012](#) (v. Cass. n. 27847 del 2021; Cass. n. 23940 del 2017), il giudice di merito ha tratto il proprio convincimento dall'esito dell'accertamento peritale, che nell'effettuare le misurazioni in loco ha verificato la collocazione della canna fumaria, di proprietà esclusiva di (OMISSIS), ad una distanza inferiore a quella legale (che prevede 75 cm.) (v. alle pagine 6 e 7 della sentenza impugnata in cui vengono richiamate espressamente le pagine 10 e 11 della relazione peritale).

Sul punto va detto che il giudice può legittimamente porre a base del proprio convincimento anche prove cosiddette atipiche, purché idonee a fornire elementi di giudizio sufficienti, se ed in quanto non smentite dal raffronto critico - riservato al giudice di merito e non censurabile in sede di legittimità, se congruamente motivato - con le altre risultanze del processo: in particolare, il giudice del merito ben può trarre elementi di convincimento dalla consulenza d'ufficio, soprattutto in ipotesi di perizia da definirsi di tipo percipiente, come nella specie ([Cass. n. 36638 del 2021](#)). Ne consegue che la denuncia di assenza di motivazione è priva di specificità;

- con il quarto motivo il ricorrente deduce vizio di nullità ex articolo 360 n. 3 in relazione alla violazione di norme di diritto sostanziale ed erronea applicazione di esse e delle conseguenze giuridiche da esse derivanti, per avere la Corte territoriale con la sentenza impugnata governato erroneamente l'articolo 12 disposizioni preleggi, articoli 1175, 1362 a 1371, 1372, 1375 e articoli 115 e 116 c.p.c. e trascurando, inoltre, cospicua giurisprudenza di legittimità.

La Corte, inoltre, al fine di giustificare l'adozione delle nuove tabelle massimali redatte dal c.t.u. geom. (OMISSIS) ricorreva ad affermazioni apodittiche e paralogiche non fondate e non corrette giuridicamente.

La censura è da ritenere inammissibile alla luce delle argomentazioni esposte nella sentenza impugnata alle pagine 6 e 7.

Occorre precisare che la parte che chiede la modifica delle tabelle millesimali non è tenuta al gravoso onere probatorio di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, avendo questa Corte statuito che la parte istante debba fornire, anche implicitamente, la sola prova di siffatta divergenza (cfr. Cass. n. 21950 del 2013; Cass. n. 11290 del 2018), spettando poi al giudice di verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. n. 5942 del 1998).

Nella specie la Corte territoriale, nel riferire la natura negoziale delle tabelle redatte dall'ing. (OMISSIS), dal tenore del verbale del 1 ottobre 2000 redatto nello studio della professionista, deducendo che non era intenzione dei condomini modificare la portata dei rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione, ma solo per determinarne la portata a livello quantitativo, ragione per la quale

veniva ritenuta ammissibile la revisione delle tabelle predisposta dal c.t.u., geom. (OMISSIS), peraltro sulla base delle osservazioni delle parti relativamente ai servizi.

La corte di merito, poi, ha chiarito che stante l'efficacia costitutiva della revisione, le stesse avevano efficacia dalla pronuncia.

Ne' il ricorrente indica quali specifiche norme tecniche che, dettate dall'[articolo 68 disp. att. c.c.](#), sarebbero state violate dal consulente tecnico di ufficio, trattandosi in ogni caso di determinare il valore proporzionale di ciascuna unita' immobiliare rispetto a quello dell'intero edificio, tenuto conto di elementi tipo quali il numero dei vani, l'ampiezza e, in generale, le caratteristiche principali degli appartamenti;

- da ultimo, con il quinto motivo il ricorrente rileva un vizio di nullita' ex articolo 360 c.p.c., n. 5 per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio e ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 3 in relazione all'[articolo 1102 c.c.](#) Ad avviso del ricorrente, tale vizio sarebbe da configurare con riferimento alla disposta rimozione dei mobili posti sui pianerottoli ordinata dalla Corte di appello di Palermo, statuizione che sarebbe del tutto infondata in quanto non poggianti su alcuna situazione condominiale reale.

L'ultima censura e' palesemente inammissibile avendo la Corte disposto l'ordine diretto al ripristino dello stato di fatto mutato, anche contro la volonta' dei condomini che vi avevano dato luogo, proprio a tutela del compossesso degli altri condomini, compromesso dalla condotta di coloro che avevano determinato lo spoglio ignorando la situazione di compossesso e/o comproprietà' altrui.

In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo in favore del solo (OMISSIS), rimasto intimato (OMISSIS), nei cui confronti, peraltro, non risultano essere state svolte domande.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), occorre dare 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, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio in favore di (OMISSIS) che si liquidano in complessivi Euro 5.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cap nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#) da' 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, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.