



14598-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
SERGIO GORJAN	- Consigliere -	
GIUSEPPE TEDESCO	- Consigliere -	Ud. 24/02/2021 - CC
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere	R.G.N. 11468/2016
LUCA VARRONE	- Consigliere -	Prong 14598 Rep. CI

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 11468-2016 proposto da:

GIACOMINA I elettivamente domiciliata  
in ROMA, presso lo studio dell'avvocato  
, che la rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO ROMA;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 5938/2016 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 28/10/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 24/02/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

02  
797/21

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Giacomina ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 5938/2016 della Corte d'appello di Roma, depositata il 28 ottobre 2015.

L'intimato Condominio di Roma, non ha svolto attività difensive.

2. La Corte d'appello di Roma ha respinto il gravame proposto in via principale da Giacomina contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Roma l'11 settembre 2007. Il Tribunale accolse parzialmente le domande proposte dal Condominio di in Roma nei confronti di Giacomina e della S.p.A., rispettivamente conduttrice e proprietaria di locale commerciale compreso nell'edificio condominiale, e ordinò alle convenute di rimuovere la canna fumaria installata dalla sulla facciata esterna del fabbricato, al fine di convogliare verso l'esterno i fumi generati dal forno esistente in detto locale. Per il Tribunale, stando altresì alle risultanze della espletata CTU, la canna fumaria alterava il decoro architettonico dello stabile, mentre i fumi che fuoriuscivano dalla stessa compromettevano la praticabilità del lastrico solare. La Corte d'appello ha poi ritenuto inammissibili i primi due motivi del gravame di Giacomina, giacché diretti soltanto a confutare difese avversarie neppure riprese dal Tribunale ed a far salvo il diritto di agire nei confronti della S.p.A. in separato giudizio. La sentenza di secondo grado ha altresì confermato, alla luce della relazione peritale e delle riproduzioni fotografiche allegate, la valutazione di incidenza della canna fumaria sul decoro architettonico dello stabile condominiale, ed ha definito inammissibile il richiamo *per relationem* alle diverse valutazioni

fatte al riguardo dal consulente di parte. Negata la veridicità della conclusione secondo cui la rimozione della canna fumaria avrebbe comunque implicato la cessazione dell'attività commerciale (potendo essere spostato l'impianto all'interno della chiostrina condominiale), la Corte di Roma ha considerato assorbite le censure contenute nel quarto motivo dell'appello principale circa le immissioni di fumo rilasciati dalla canna fumaria e la correlata impraticabilità del lastrico.

3. 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. La ricorrente ha depositato memoria.

4. Il ricorso di Giacomina \_\_\_\_\_ è stato notificato unicamente al Condominio di \_\_\_\_\_ Roma, e non anche alla \_\_\_\_\_ S.p.A., parte dei pregressi gradi di merito e proprietaria dell'unità immobiliare condotta in locazione dalla \_\_\_\_\_ n quanto tale destinataria dell'ordine di rimozione della canna fumaria. La ricorrente ha giustificato la mancata notificazione del ricorso alla locatrice la \_\_\_\_\_ i S.p.A., deducendo che quest'ultima abbia trasferito la proprietà dell'immobile durante il giudizio.

Deve invece affermarsi che, nel caso di successione a titolo particolare nel diritto controverso, quale quella che si verifica per effetto della vendita del bene locato in corso del procedimento di rilascio promosso da un terzo e consistente in un'azione reale volta ad ottenere la riduzione in pristino dello stesso bene, permane in capo al dante causa non estromesso l'originaria posizione processuale, ex art. 111 c.p.c., e quindi anche il diritto di impugnazione (arg. da Cass. Sez. 3, 15/11/1991, n. 12276). Dunque, con riferimento alla domanda proposta dal condominio, in base al disposto dell'art. 1102 c.c., nei confronti sia del conduttore che del proprietario di una



unità immobiliare, ed avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata, il proprietario è tenuto a partecipare al relativo giudizio quale litisconsorte necessario, potendo derivare dalla condanna una modificazione del bene locato, senza che a tal fine rilevi la vendita dello stesso avvenuta nel corso del processo (arg. da Cass. Sez. 2, 18/02/2015, n. 3225).

Essendo stata la proprietaria S.p.A. parte dei pregressi gradi di merito ed ancora altresì come tale individuata nella sentenza d'appello impugnata, il ricorso per cassazione doveva essere perciò proposto anche nei suoi confronti, a norma dell'art. 331 c.p.c., non potendosi procedersi all'estromissione della stessa nel giudizio di legittimità deducendo l'avvenuta alienazione dell'immobile. In ogni modo, nel caso in esame, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della ragionevole durata del processo, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso principale appare "prima facie" inammissibile, e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670). Anche l'eventuale ricorso incidentale tardivo proposto dalla parte chiamata ad integrare il contraddittorio perderebbe ogni efficacia in conseguenza della dichiarazione di inammissibilità della impugnazione principale, ai sensi dell'art. 334, comma 2, c.p.c.

5. Il primo motivo del ricorso di Giacomina i deduce violazione, errata interpretazione e falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., nella formulazione vigente *ratione temporis*. La ricorrente contesta la dichiarazione di inammissibilità pronunciata dalla Corte di Roma riguardo i primi due motivi di appello, sostenendo che gli stessi "non

fossero stati formulati ... quali specifici motivi di impugnazione ma come ragionamenti ed osservazioni esposti al fine di meglio illustrare il contesto in cui la controversia era sorta". Si trattava, a dire della ricorrente, di "mera esposizione dei fatti di causa", volta a dimostrare l'infondatezza degli scritti difensivi avversari ed a ricordare le gravi responsabilità incombenti altresì sulla proprietaria e locatrice S.p.A.

5.1. Questo primo motivo di ricorso è inammissibile.

La Corte d'appello di Roma aveva ritenuto inammissibili i primi due motivi del gravame di Giacomina , giacché diretti soltanto a confutare difese avversarie ed a far salvo il diritto di agire nei confronti della S.p.A. in separato giudizio. Il primo motivo di ricorso per cassazione, deducendo la violazione dell'art. 342 c.p.c., non espone che quei motivi di appello dichiarati inammissibili dalla Corte di Roma contenessero, al contrario, specifiche critiche rivolte contro la sentenza di primo grado, ma osserva che neppure si trattasse, in realtà, di autonomi motivi di appello, sicché la denunciata erronea statuizione di inammissibilità attribuita alla Corte d'appello non integra ragione di nullità della sentenza, risolvendosi nella allegazione di una irregolarità o di una inesatta motivazione, che non sono cause di soccombenza, rendendo perciò inammissibile l'impugnazione sul punto.

6. Il secondo motivo del ricorso di Giacomina a amenta la violazione, errata interpretazione e falsa applicazione dell'art 1102 c.c. La ricorrente afferma che la sentenza di secondo grado, come anche la decisione del giudice di primo grado, non contiene una adeguata motivazione circa la conclusione che la canna fumaria, per cui è causa, alterasse il decoro architettonico del fabbricato,

limitandosi alla pedissequa adesione alle valutazioni compiute dal nella relazione peritale. La censura aggiunge che il giudice d'appello abbia erroneamente applicato l'art 1102 c.c., reputando la canna fumaria lesiva del decoro architettonico sebbene, per quanto risulta dal materiale acquisto al processo, il fabbricato risultava già alterato da precedenti interventi e dalle condizioni dello stesso determinate da incuria o vetustà.

6.1. Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

La sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame del motivo di ricorso non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità del ricorso ex art. 360 bis, n. 1, c.p.c. (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155).

Va premesso che il conduttore, cui è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, escluse solamente quelle espressamente vietate dal contratto o confliggenti con il diritto del locatore o di terzi, può altresì utilizzare le parti comuni dell'edificio condominiale, ove è sito l'immobile locatogli, con eguale contenuto ed eguali modalità del potere di utilizzazione spettante al proprietario. Pertanto il conduttore può liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite cosiddetto interno) e purché non risulti alterata la destinazione di dette parti, né pregiudicato il pari suo uso da parte degli altri condomini (limite cosiddetto esterno) (Cass. Sez. 3, 24/10/1986, n. 6229; Cass. Sez. 2, 03/05/1997, n. 3874).

La Corte d'appello di Roma, apprezzando in fatto le risultanze della CTU e le riproduzioni fotografiche, ha affermato che la

canna fumaria, costituita da un tubo di diametro pari a 27 cm, che partiva dall'accesso del locale condotto in locazione da Giacomina : e prosegue per tutta la facciata principale dell'edificio sino a raggiungere il terrazzo di copertura, alterasse il decoro dell'edificio per la sua sagoma, per la sua forma, per il materiale che la compone e per la posizione che occupa sul prospetto.

E' conforme all'interpretazione consolidata di questa Corte l'affermazione secondo cui l'utilizzazione con impianti destinati a servizio esclusivo di un'unità immobiliare di proprietà individuale di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie: installazione di una canna fumaria a servizio di attività commerciale) esige il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c. Al fine di conclamare la legittimità dell'uso particolare del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., spetta al giudice di verificare altresì se l'opera arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di limite legale compreso nel principio generale dettato da tale norma e che perciò deve guidare l'indagine giudiziale sulla verifica delle condizioni di liceità del mutamento di uso. Anche alle modificazioni apportate dal singolo condomino, ex art. 1102 c.c., si applica invero, per identità di "ratio", il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 dello stesso codice (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 29/01/2020, n. 2002; Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712; Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 22/08/2012, n. 14607; Cass. Sez. 2, 22/08/2003, n. 12343; Cass. Sez. 2, 29/03/1994, n. 3084; Cass. Sez. 2, 14/01/1977, n. 179).

In particolare, l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una

modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino 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. Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1102 c.c., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851). Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Neppure è decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove, come nella specie, sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass.



Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417).

La relativa valutazione spetta al giudice di merito (e risulta compiuta alla pagina 5 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, 23/02/2012, n. 2741; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341; Cass. Sez. 2, 05/10/1976, n. 3256).

Il secondo motivo del ricorso intende indurre questa Corte ad una rivalutazione delle emergenze istruttorie, e non ad un controllo di legittimità, sollecitando una nuova indagine di fatto rivolta a stabilire se in concreto ricorra il denunciato pregiudizio all'aspetto dell'edificio, e proponendo apprezzamenti difformi da quelli operati nella sentenza impugnata. Quanto, in particolare, all'adesione prestata dalla Corte di Roma alle conclusioni peritali, spetta comunque al giudice di merito esaminare e valutare le nozioni tecniche o scientifiche introdotte nel processo mediante la CTU, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono. Tale valutazione non può essere sindacata in sede di legittimità invocando dalla Corte di cassazione un accesso diretto agli atti e una loro delibazione, in maniera da pervenire ad una nuova validazione e legittimazione dei risultati dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, ovvero richiamando le contestazioni mosse dal consulente di parte, le quali costituiscono pur sempre semplici allegazioni difensive a contenuto tecnico.



7. Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione di legge, l'errata interpretazione e la falsa applicazione dell'art 844 c.c. e l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'altezza dello sbocco della canna fumaria ed alle conseguenze che deriverebbero in termini di variazione di destinazione d'uso di un bene comune. La ricorrente assume che il giudice di secondo grado abbia errato nel dichiarare assorbito il quarto motivo di appello, inerente alla immissione dei fumi da parte della canna fumaria ed alla destinazione d'uso del lastrico solare.

7.1. Anche questo motivo di ricorso è inammissibile, difettando l'interesse della ricorrente ad impugnare la statuizione di assorbimento del quarto motivo di appello.

La decisione di primo grado aveva ritenuto la canna fumaria illegittima sia sotto il profilo della lesione del decoro architettonico sia per la immissione di fumi sul lastrico solare; si trattava, dunque, di sentenza fondata su due distinte ragioni, ciascuna di per sé idonea a sorreggerla, con la conseguenza che il rigetto delle censure proposte contro la prima di tali ragioni importa l'assorbimento delle doglianze relative all'altra, il cui esame diviene irrilevante, in quanto l'eventuale accoglimento del quarto motivo di appello avrebbe comunque lasciato valido l'ordine di rimuovere la canna fumaria.

8. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, non dovendosi provvedere in ordine alle spese del giudizio di cassazione, in quanto l'intimato Condominio di Roma, non ha 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 della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

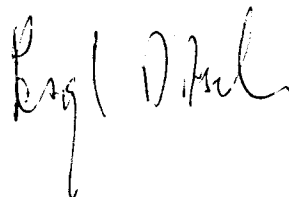
**P. Q. M.**

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 della 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 febbraio 2021.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 26 MAG. 2021

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

