



0018350/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto
DECORP ARCHITETTOVIE

COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 8521/2007

Cron. 18350

Rep. 2959

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. UMBERTO GOLDONI - Presidente - Ud. 26/03/2013
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere - PU
- Dott. LINA MATERA - Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Rel. Consigliere -
- Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8521-2007 proposto da:

M SRL, in persona
 dell'Amministratore unico legale rappresentante pro
 tempore Sig.ra CC, elettivamente
 domiciliata in ROMA, VIA ALBERICO II 33, presso lo
 studio dell'avvocato LUDINI ELIO, che la rappresenta e
 difende;

2013

835

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA (...)
 dell'Amministratore legale rappresentante pro tempore,

- Roma -
in

nm

elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA SALLUSTIO 9,
presso lo studio dell'avvocato SPALLINA BARTOLO, che
lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonchè contro

MSB , MB , DH , ES
, F SRL , VF , CG ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 508/2006 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 31/01/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 26/03/2013 dal Consigliere Dott. PASQUALE
D'ASCOLA;

udito l'Avvocato LUDINI Elio, difensore del ricorrente
che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato SPALLINA Lorenzo, con delega
depositata in udienza dell'Avvocato SPALLINA Bartolo,
difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
per inammissibilità o manifesta infondatezza e
condanna aggravata alle spese art.385 c.4° cpc.

mm

Svolgimento del processo

1) La lite concerne la sostituzione di una canna fumaria in eternit, del diametro di cm 12, con altra, in lamiera zincata, del diametro di cm 30, lungo la facciata sul lato del cortile interno del condominio di via (....) Roma.

Su domanda del Condominio e di alcuni condomini, il tribunale di Roma, respinte altre domande, ordinava alla srl M, conduttrice dei locali siti al piano terra, la quale aveva effettuato la sostituzione della canna fumaria per adeguarla alle esigenze dell'esercizio di ristorazione da essa gestito, di rimuovere il manufatto.

Rigettava la domanda nei confronti della società proprietaria dei locali.

Il tribunale rilevava che era stato alterato il decoro architettonico del fabbricato.

La Corte di appello di Roma - con sentenza 31 gennaio 2006 - ha confermato la sentenza di primo grado, eccezion fatta per la parte del provvedimento con cui gli attori erano stati autorizzati ad eseguire direttamente la rimozione, con rivalsa dei costi.

La M srl ha proposto ricorso per cassazione, notificato l'8 marzo 2007.

Il Condominio ha resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

Sono state depositate memorie.

Motivi della decisione

2) Va premesso che il ricorso, che pur formula utilmente i quesiti di diritto, non è soggetto al regime di cui all'art. 366 bis c.p.c., poiché si riferisce a sentenza pubblicata prima dell'entrata in vigore del d.lgs. 40/2006.

3) I primi tre motivi possono essere trattati congiuntamente, poiché relativi a censure connesse e convergenti.

Con il *primo motivo* parte ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 c.c. e 116 cpc

Mira a sostenere che l'installazione della nuova canna fumaria poteva essere considerata una "mera sostituzione" di quella già esistente, sollecitata dallo stesso Condominio e dalla ASL Roma A; che essa costituiva esplicazione del diritto al miglior godimento della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c.

Con il *secondo motivo* la ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 1120 c.c.

Sostiene che erroneamente la Corte di appello ha ritenuto applicabile l'art. 1120 c.c. in ordine al divieto di alterazione del decoro architettonico, sebbene nella specie non si versasse in ipotesi di vera e propria "innovazione", ma di uso della cosa comune non soggetto ad alcuna autorizzazione.

Nega inoltre la configurabilità di qualsiasi menomazione del decoro dello stabile, trattandosi di opera collocata all'interno dell'area cortilizia, su facciata caratterizzata da presenza di altre canne fumarie, senza pregiudizio architettonicamente apprezzabile.

Con il *terzo motivo*, che espone violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c e omessa motivazione, il ricorso si duole della valutazione della "reale efficacia probatoria delle fotografie" e dell'iter valutativo seguito dai giudici di merito.

3.1) Le doglianze non sono fondate, sebbene la motivazione della sentenza debba essere parzialmente corretta ai sensi dell'art. 384 ultimo comma c.p.c.

La Corte di appello ha ritenuto che l'appoggio di nuova canna fumaria sul muro condominiale costituisca di regola modificazione consentita al singolo condomino dall'art. 1102 c.c., a condizione che non siano alterati stabilità, sicurezza e decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Ha poi spiegato, analizzandone le caratteristiche, che il nuovo manufatto è lesivo del decoro architettonico, perché diverso per: ampiezza; colore (tubazione industriale in lamiera zincata del diametro di 30 cm in luogo dei 12 della canna preesistente, avente lo stesso colore della parete); percorso irregolare (per alcuni metri in diagonale sulla facciata, con sviluppo fino); creazione di un "effetto Beabourg"; rilevanza negativa in un edificio posto nel "cuore di Roma e nelle immediatezze di Piazza di Spagna".

Ha errato nell'affermare, in sintonia con il primo giudice (pag. 12-13), che l'opera costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.

Detta norma si riferisce infatti non alle opere intraprese dal singolo per realizzare un miglior uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. ("Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne

alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa"), ma a quelle volute dall'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta.

3.2) Nondimeno, il secondo comma dell'art.1120 - il quale vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico - è applicabile all'ipotesi di opera, come quella in esame, effettuata con le finalità di cui all'art. 1102 c.c.

Questa affermazione per quanto concerne la lesione del decoro architettonico è comune nella giurisprudenza della Corte (Cass. 14607/12; 12343/03).

Essa trova fondamento, ad avviso del Collegio, sia nelle ragioni enunciate da Cass. 3084/94, sia nel collegamento che deve farsi tra l'art. 1102, l'art. 1120 e l'art. 1122 c.c.

Quest'ultima disposizione, che vieta a ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, di eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, pone il limite agli interventi che il singolo condominio può effettuare sulle cose di proprietà esclusiva, come è la canna fumaria di pertinenza della propria unità immobiliare (nella specie il piano terra adibito a ristorante).

In particolare la sostituzione di canna fumaria, che rientra concettualmente nella nozione di intervento sulla porzione di piano di proprietà personale, perché inerisce a bene esclusivo come quelli menzionati nell'art. 1122, non può recare di per sé

danno alla cosa comune - la facciata dell'edificio - già utilizzata per l'appoggio.

Per comprendere in cosa consista il danno (ex art. 1122) che preclude la possibilità di eseguire l'opera sulla porzione esclusiva è doveroso far ricorso all'art. 1120 quarto comma c.c., norma che ha individuato gli interessi condominiali che non possono essere lesi neppure con le innovazioni deliberate a maggioranza dall'assemblea condominiale.

E' questo il percorso logico che giustifica l'applicabilità dell'art. 1120 alle attività del singolo su cosa propria, comunque finalizzate all'uso più intenso della cosa comune.

Ne è stato consapevole anche il legislatore della riforma (legge 11 dicembre 2012 n. 220, destinata ad entrare in vigore il 17 giugno 2013), che ha completato l'art. 1122 recependo nel testo novellato l'insegnamento giurisprudenziale che aveva già interpretato la norma nel senso prima esposto.

4) Non sussiste violazione di legge neanche con riferimento alla nozione di decoro architettonico applicata dalla Corte di appello, posto che la lesione rilevante ai fini qui trattati si verifica non solo quando si mutano le originali linee architettoniche, ma anche quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, come è stato stabilito in analoghi casi da Cass. 6341/00 e da Cass. 10350/11, resa significativamente in ipotesi di installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale.

5) E' da rigettare anche la doglianza relativa al vizio di motivazione.

E' possibile affermare che la valutazione resa dalla Corte di appello è opinabile e che altri giudici di merito avrebbero potuto orientarsi diversamente, anche in ordine ai rimedi possibili per ovviare all'impatto visivo dell'opera e contemperare gli opposti interessi delle parti, ma la motivazione resa è completa, congrua e logicamente ineccepibile.

Essa ha evidenziato profili, prima ricordati, di rilevanza indubbia per il decoro architettonico e li ha argomentati con piena coerenza espositiva.

Al giudice di legittimità è precluso un libero riesame della valutazione di merito, potendo soltanto giudicare eventuali vizi logici o insufficienze della motivazione che nella specie non sono ravvisabili. Né è ammissibile il ricorso per cassazione che consista nella contrapposizione della valutazione di parte a quella dei giudici di appello, poichè si risolve nella richiesta di una rivisitazione della decisione di merito.

6) Il quarto motivo, che denuncia omessa motivazione in ordine all'eccepita "usucapione del diritto di appoggiare la canna fumaria sul muro perimetrale condominiale", non merita accoglimento.

Sia pure implicitamente, la Corte di appello ha dato chiara e inequivocabile risposta a questo tema.

Non ha posto in discussione il diritto del singolo condòmino di appoggiare una canna fumaria delle dimensioni e caratteristiche di

quella preesistente, su cui, in teoria, si potrebbe essere formato il diritto fatto valere con questa censura, ma ha negato la legittimità di un'opera innovativa, non "coperta" dalla presenza del precedente manufatto.

E' stata infatti contestata dal Condominio la sostituzione di un tipo di canna fumaria con altra avente caratteristiche estetiche, per materiali usati e posizione del manufatto sulla facciata, ben diverse da quelle legittimate dalla vecchia canna fumaria.

E' su questa novità, certamente non oggetto di usucapione, che è stato reso il giudizio.

7) Il quinto motivo, che denuncia vizi di motivazione in ordine alla domanda riconvenzionale spiegata dalla M srl per il risarcimento dei danni asseritamente arrecatile dal Condominio mediante atti emulativi, denunce, esposti ed altre iniziative che avrebbero ritardato di sei mesi l'apertura del ristorante, è manifestamente infondato.

La Corte di appello ha infatti chiaramente spiegato che i danni lamentati, connessi al mancato funzionamento del ristorante, non erano configurabili per duplice ordine di ragioni: a) la illegittimità della canna fumaria e delle relative doglianze dei condòmini, che escludevano quindi la possibilità di proficuo utilizzo dell'immobile quale ristorante; b) la negligenza dell'appellante, non attivatosi in tempo utile per ottenere le licenze, fino ad incorrere nella sanzione della chiusura dell'esercizio.

La prima ratio regge sicuramente alla censura, in forza di quanto ribadito con l'odierna sentenza quanto ai precedenti motivi.

La seconda è confermata perché il ricorso mira palesemente a un inammissibile riesame della documentazione in atti, come invocato nella parte conclusiva del motivo, in grassetto a pag. 23. Qui vi è mera richiesta alla Corte di trovare conferma di quanto asserito "nella documentazione in atti", così omettendo anche quel minimo sforzo di selezione delle risultanze invocate per confutare la sentenza impugnata, che è dovere essenziale di chi si rivolge al giudice di legittimità denunciando i vizi di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c.

88) E' forse per questa ragione che il pubblico ministero ha chiesto la condanna alle spese aggravata ex art. 385 c.pc..

L'istanza va disattesa, perché il nucleo del ricorso, pur infondato, evidenziava questioni non esaurientemente trattate dai giudici di merito o comunque talmente opinabili da giustificare invece la compensazione delle spese di lite in questo grado.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Rigetta la richiesta del Pubblico Ministero in ordine alle spese.

Compensa le spese di questo grado del giudizio.

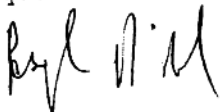
Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della seconda sezione civile tenuta il 26 marzo 2013

Il Consigliere est.

Il Presidente

dr Pasquale D'Ascola

dr Umberto Goldoni



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 31 LUG. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CASSAZIONE.net

CASSAZIONE.net