



0017072/15

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Massimo ODDO - Presidente
- Dott.ssa Lina MATERA - Consigliere
- Dott. Stefano PETITTI - Consigliere
- Dott.ssa Elisa PICARONI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

R.G.N. 23974/09

Cron. 17072

Rep. C

U.P. 24/03/2015

ha pronunciato la seguente

Condominio -
Parti comuni -
Godimento -
Canna fumaria su
muro comune

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 23974/09) proposto da:

AB s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso, nonché con atto del notaio in Bologna dott. RV rep. n. 8709 del 20.3.2015, dagli Avv.ti Rosa Maria Primiceri e Mara martelli del foro di Bologna e dall'Avv.to Claudio Dragone del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Dardanelli n. 46;

- ricorrente -

contro

CM e BD, rappresentati e difesi dall'Avv.to Romano Raimondi del foro di Bologna e dall'Avv.to Giancarlo Amici del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta in



calce al controricorso, ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via
Massarosa n. 3;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bologna n. 1286 depositata il 4 agosto 2008.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 24 marzo 2015 dal
Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito l'Avv.to Mara Martelli, per parte ricorrente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Pierfelice
Pratis, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato nel febbraio 2003 MC e DB evocavano,
dinanzi al Tribunale di Bologna, l'Immobiliare AB s.r.l. esponendo che la
società convenuta aveva apposto sul muro comune una canna fumaria, nell'ambito di una corte
di un palazzo di pregio, oggetto di vincolo per interesse storico-artistico ed architettonico, che
costituiva sfregio della facciata della medesima corte, previsto peraltro dall'art. 11 del
regolamento condominiale che le canne fumarie dovessero essere poste all'interno delle singole
unità immobiliari; aggiungevano che la canna fumaria era stata apposta ad una distanza ridotta
dalla loro proprietà, determinando una riduzione della visibilità superiore della finestra del loro
appartamento, oltre ad avere imposto una servitù di stillicidio di acque sporche derivanti da una
condensazione dei fumi, da cui derivavano infiltrazioni di acqua sui loro muri; chiedevano,
pertanto, la immediata rimozione della stessa.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della convenuta, il giudice adito, rigettava l'istanza
interdittale.



In virtù di rituale appello interposto dai **C-B**, la Corte di appello di Bologna, nella resistenza della società appellata, che proponeva appello incidentale relativamente al capo delle spese (compensate), accoglieva il gravame principale e in riforma della decisione di prime cure, ordinava alla appellata di ripristinare lo stato dei luoghi, rimuovendo l'opera oggetto di turbativa.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che la canna fumaria in contestazione, nonostante le condizioni della facciata, bisognevole di ordinaria manutenzione, presentava dimensioni non trascurabili, essendo posta all'interno di una struttura prefabbricata, per cui alterava notevolmente l'estetica dell'edificio e rappresentava un elemento di grave degrado.

Aggiungeva che doveva ritenersi sussistere anche la turbativa al godimento della luce proveniente dalla finestra collocata proprio al di sotto della canna fumaria, costituendo un ingombro che provocava ombra sulla finestra dell'appartamento sottostante, diminuendone la luminosità.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Bologna ha proposto ricorso per cassazione la Immobiliare **AB** s.r.l., sulla base di tre motivi, cui hanno resistito i

C-B con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pregiudiziale l'esame della questione della (in)tempestività del ricorso dedotta dai resistenti nel controricorso. Le Sezioni Unite di questa Corte (sentenza 30 marzo 2010 n. 7607) hanno affermato il principio, ribadito in numerose pronunce, secondo cui, a seguito della sentenza n. 477 del 2002 della Corte costituzionale - che dispone che la notifica di un atto processuale si intende perfezionata, per il notificante, al momento della consegna del medesimo all'ufficiale giudiziario - la tempestività della proposizione del ricorso per cassazione esige che la consegna



della copia del ricorso per la spedizione a mezzo posta venga effettuata nel termine perentorio di legge e che l'eventuale tardività della notifica possa essere addebitata esclusivamente a errori o all'inerzia dell'ufficiale giudiziario o dei suoi ausiliari, e non a responsabilità del notificante. Pertanto, nella specie, avendo la ricorrente consegnato l'atto all'ufficiale giudiziario in data 28.10.2009, come da annotazione dello stesso ufficiale a margine del ricorso, deve ritenersi tempestiva l'impugnazione perché avvenuta entro il termine di cui all'art. 327, comma 1, c.p.c. (un anno e quarantasei giorni, in mancanza di notificazione della decisione), depositata la sentenza impugnata il 4.8.2008, a nulla rilevando la circostanza che i resistenti abbiano ricevuto l'atto solo in data 3.11.2009.

Venendo al merito del ricorso, con il primo motivo la ricorrente denuncia vizio di motivazione per non avere la corte di merito in alcun modo considerato che si era offerta – nel corso del giudizio - di internare a proprie spese la parte orizzontale della canna fumaria, posta sul lato superiore della finestra dei resistenti, nonché la circostanza che comunque l'utilizzo del muro comune della corte interna dell'immobile condominiale costituisce un diritto della ricorrente per assolvere alla primaria funzione di riscaldare l'appartamento di sua proprietà.

Il motivo è, prima che infondato, inammissibile in quanto esprime una denuncia estremamente generica alla sentenza impugnata, non offrendo gli elementi relativi alla dedotta proposta transattiva formulata nel corso del giudizio; inoltre all'inadeguata articolazione del mezzo si aggiunga l'assoluta mancanza del c.d. "quesito di fatto" ovvero del "momento di sintesi", che dovendosi risolvere in una sintesi logico-giuridica della questione, non avulsa dai rilevanti elementi fattuali della fattispecie concreta, non può consistere in una semplice richiesta di accoglimento del motivo, vizio conducente, a mente dell'art. 366 bis c.p.c., *ratione temporis* applicabile, anch'esso all'inammissibilità del motivo.



Per completezza argomentativa si osserva che - quand'anche si superassero le (pur assorbenti) considerazioni che precedono - il motivo stesso risulterebbe, comunque, privo di pregio quanto alla doglianza di mancata valutazione della circostanza di essersi offerta di internare la canna, anche per la funzione primaria del riscaldamento rispetto alla utilizzazione dei locali di sua proprietà, trattandosi di elemento di giudizio che non vale ad escludere l'elemento psicologico della turbativa, al pari della necessità di riscaldare l'appartamento, in quanto nel giudizio possessorio assume rilievo esclusivo la situazione di fatto esistente al momento dello spoglio o della turbativa, rimanendo estranea ogni questione relativa alla legittimità del possesso e, in particolare, alla sua rispondenza ad un titolo legittimo (v. Cass. 3 febbraio 1998 n. 1040; Cass. 28 febbraio 1989 n. 1087; Cass. 21 maggio 1987 n. 4625).

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1140, 1168 e 1170 c.c. per non avere la corte di merito considerato che si tratta di corte interna in stato di degrado e che tutti i muri perimetrali sono 'ornati' di tubature 'a vista'. A conclusione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: *"premesse che la Corte di merito ha ommesso di considerare che l'uso dei muri perimetrali della corte interna del palazzo sito in via X da parte della ricorrente sia avvenuto, giusta diritto sancito ex art. 1102 c.c., per una esigenza di carattere primario (riscaldamento) della propria unità immobiliare, affermi la Suprema Corte, se, nei rapporti tra Condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale sull'uso delle cose comuni, in caso di contrasto tra le norme relative alle distanze legali e quelle relative all'art. 1102 c.c. sulla comunione, debbano prevalere queste ultime nel caso in cui il singolo condomino utilizzi le parti comuni per l'installazione di impianti qualificabili come indispensabili per un'effettiva abitabilità del suo appartamento, secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni di igiene, ed il rispetto delle norme sulle distanze non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio.*



Affermi la Corte se nella fattispecie concreta l'esigenza di riscaldare la propri unità immobiliare comporti una deroga alla normativa sulle distanze legali ai sensi e per effetti dell'art. 1102 c.c.".

Il mezzo non è fondato.

Nel condominio degli edifici le parti comuni formano oggetto, a favore di tutti i condomini, di un compossesso pro indiviso il quale si esercita diversamente a seconda che le cose siano oggettivamente utili alle singole unità immobiliari cui siano collegate materialmente o per destinazione funzionale (suolo, fondazioni, muri maestri, oggettivamente utili per la statica) oppure siano soggettivamente utili nel senso che la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipende dall'attività dei rispettivi proprietari (portone, anditi, scale, ascensore ecc); nel primo caso l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano (e, per traslato, il proprietario) trae da tali utilità, nel secondo caso si risolve nell'espletamento della predetta attività da parte del proprietario. Ciò posto, il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di loro abbia alterato e violato, senza il consenso degli altri condomini ed in loro pregiudizio, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o da restringere il godimento spettante a ciascun compossessore pro indiviso sulla cosa medesima (Cass. 26 gennaio 2000 n. 855; Cass. 11 marzo 1993 n. 2947; Cass. 21 luglio 1988 n. 4733; Cass. 18 luglio 1984 n. 4195). La modifica di una parte comune e della sua destinazione ad opera di taluno dei condomini, sottraendo la cosa alla sua specifica funzione e quindi al compossesso di tutti i condomini, legittima di conseguenza gli altri condomini all'esperimento dell'azione di reintegrazione per conseguire la riduzione della cosa al pristino stato in modo che essa possa continuare a fornire quella utilitas alla quale era asservita anteriormente alla contestata modificazione, senza che sia necessaria la specifica prova del possesso di detta parte



quando risulti che essa consista in una porzione immobiliare in cui l'edificio si articola (Cass. 13 luglio 1993 n. 7691).

Nella specie la corte di merito – premesso di avere verificato lo stato del fabbricato – ha accertato, con apprezzamento non censurabile in cassazione, che la canna in contestazione aveva dimensioni non trascurabili, rappresentata come era da una sovrastruttura apposta nella facciata del palazzo condominiale priva di qualsiasi collegamento dal punto di vista architettonico o funzionale con la parete esterna dell'edificio, per cui alterava notevolmente l'estetica dell'edificio, pure bisognevole di manutenzione, e costituiva un elemento di grave degrado. Inoltre sussisteva anche la lamentata turbativa al godimento della luce proveniente dalla finestra collocata proprio al di sotto della canna fumaria, evincibile dalle foto prodotte, in quanto "l'ingombro della struttura provoca ombra sulla finestra dell'appartamento, diminuendone la luminosità". Pertanto, la decisione di accoglimento della domanda di manutenzione nel possesso proposta dai condomini C e B si presenta corretta, incidendo detta struttura sull'estetica dello stabile, oltre a notevolmente ridurre la luce nella stanza che affaccia dalla finestra sottostante la canna.

Il giudice di merito, insomma, ha correttamente ritenuto che con la apposizione della canna fumaria e della struttura di copertura della stessa la condomina aveva immutato lo stato della cosa comune eccedendo i limiti segnati dalle concorrenti facoltà dei compossessori ex art. 1102 c.c., impedendo un analogo uso da parte di questi ultimi ed anzi sottraendo al loro uso, assicurato dal possesso, il relativo beneficio derivante dalla libertà da ingombri della porzione del bene comune.

Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1102, 1105 e 1122 c.c., rispetto alle norme relative alle distanze legali di cui agli artt. 905, 906 e 890 c.c. per avere apoditticamente affermato, quanto alle norme che



regolano le distanze legali tra proprietà, sussistere la turbativa alla luce proveniente dalla finestra collocata al di sotto della canna fumaria, senza tenere conto che quella era l'unica posizione possibile. A corollario del mezzo viene formulato il seguente momento di sintesi: *"premesse che la Corte di merito ha omesso di considerare che l'uso dei muri perimetrali della corte interna del palazzo sito in via X da parte della ricorrente sia avvenuto, giusta diritto sancito ex art. 1102 c.c., per una esigenza di carattere primario (riscaldamento) della propria unità immobiliare, affermi la Suprema Corte, se, nei rapporti tra Condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale sull'uso delle cose comuni, in caso di contrasto tra le norme relative alle distanze legali e quelle relative all'art. 1102 c.c. sulla comunione, debbano prevalere queste ultime nel caso in cui il singolo condomino utilizzi le parti comuni per l'installazione di impianti qualificabili come indispensabili per un'effettiva abitabilità del suo appartamento, secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni di igiene, ed il rispetto delle norme sulle distanze non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio. Affermi la Corte se nella fattispecie concreta l'esigenza di riscaldare la propria unità immobiliare comporti una deroga alla normativa sulle distanze legali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 c.c."*

Ed ancora: *"premesse che la corte di merito ha omesso di considerare che nella fattispecie concreta non era possibile costruire apporre canne fumarie all'interno delle singole unità immobiliari e che la canna fumaria de qua non poteva essere apposta a distanza diversa stante la presenta nella parte superiore della finestra dei ricorrenti di tubazioni di gas, e che, entrambe tali circostanze non sono contestate, affermi la Corte Suprema se in tema di tutela possessoria, l'atto di turbativa tutelabile con l'azione di manutenzione possa risolversi in qualsiasi atto modificativo alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso, oppure se per verificarsi una turbativa sia sempre necessario che tale modifica comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso stesso. Affermi la Corte se nella fattispecie concreta l'apposizione della canna fumaria sui muri perimetrali della corte interna del palazzo di via*



X *... nelle modalità necessitate in cui è stata apposta, costituisca una turbativa giuridicamente apprezzabile dal punto di vista dell'attivazione della tutela possessoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 1168, 1170 c.c. e 669 ter c.p.c."*

Del pari non merita accoglimento anche l'ultimo motivo.

Come sopra esposto, l'uso particolare che il comproprietario faccia del bene comune non può considerarsi estraneo alla destinazione normale dell'area, a condizione però che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri comproprietari, nè escluda per gli stessi la possibilità di fare del bene medesimo un analogo uso particolare (cfr. Cass. 20 agosto 2002 n. 12262; Cass. 17 maggio 1997 n. 4394).

La sentenza impugnata dà conto proprio della inesistenza di tale condizione ed in particolare della alterazione della destinazione naturale dell'area occupata con la struttura contenente la canna fumaria e per tale ragione ha ritenuto commettere molestia la società che aveva immutato lo stato di fatto degradando gravemente l'estetica dell'edificio ed alterando precedenti facoltà di utilizzazione da parte degli altri condomini, in particolare dei resistenti. Del resto le denotate modalità (obiettive) dell'aggressione possessoria disvelavano, a chiare note, la sussistenza, in capo alla ricorrente del c.d. animus turbandi il quale, come è dato ormai acquisito, consiste nella volontarietà del fatto compiuto a detrimento dell'altrui possesso, contro il divieto espresso anche solo presunto del possessore e si profila, in linea di massima, tutte le volte che in concreto si colgono gli estremi della turbativa, rendendosi normalmente irrilevante l'eventuale convinzione dell'autore di questa di esercitare propri diritti (cfr Cass. n. 8829 del 1997; Cass. n. 22414 del 2004). Né risultano dimostrati nella specie gli argomenti esposti, quali l'impossibilità di una diversa collocazione della canna fumaria, oltre alla necessità ed urgenza di detta collocazione.



Il ricorso va in conclusione rigettato, con la condanna della ricorrente alle spese, liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione, che liquida in complessivi €. 3.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie e agli accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 24 marzo 2015.

Il Consigliere estensore

Milena Galassi

Il Presidente

DN

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 24 AGO. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

mf