

Civile Ord. Sez. 2 Num. 17965 Anno 2020

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 27/08/2020

ORDINANZA

sul ricorso 7114-2015 proposto da:

CALANDRELLI RAFFAELE, CALANDRELLI DOMENICO,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA SILVIO PELLICO 44,
presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI AGOSTINI, che li
rappresenta e difende unitamente agli avvocati DOMENICO
CALANDRELLI, RAFFAELE CALANDRELLI;

- ricorrenti -

contro

CIAMPI SILVIO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
GREGORIO XI 107, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO
CLEMENTI, che lo rappresenta e difende;

PAZZI DI PIZZA DI ENRICO FILIPPI E C. S.N.C., elettivamente
domiciliata in ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 111, presso
lo studio dell'avvocato SABINO BRIZZI, che la rappresenta e
difende;

- controricorrenti -

02
1163120



nonché contro

CONDOMINIO VIA COLA DI RIENZO 44 ROMA;

- 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

Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli 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 Silvio Ciampi e la società Pazzi di Pizza s.n.c. di Enrico Filippi e c.

Non ha svolto attività difensive il Condominio di via Cola di Rienzo 44, Roma, 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 di via Cola di Rienzo 44, Roma, convenne il condomino Silvio Ciampi nonché Giuseppe Corvaja e Cristiano Filippi, conduttori dell'unità immobiliare di proprietà Ciampi, 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli, 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

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

appello principale la Pazzi di Pizza s.n.c. di Enrico Filippi e c., cessionaria di Giuseppe Corvaja a Cristiano Filippi, mentre formularono appelli incidentali il Condominio di via Cola di Rienzo 44, Silvio Ciampi, Giuseppe Corvaja e Cristiano Filippi, Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli.

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 Pazzi di Pizza s.n.c. e quello incidentale di Silvio Ciampi, 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli, 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli, interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio di via Cola di Rienzo 44, Roma, nei confronti di Silvio Ciampi, Giuseppe Corvaja e Cristiano Filippi (poi Pazzi di Pizza s.n.c. di Enrico Filippi e c.), non era stato notificato originariamente al Condominio di via Cola di Rienzo 44, Roma. 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 via Cola di Rienzo 44, Roma, 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli, interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio di via Cola di Rienzo 44, 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).

Sennonché, 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli 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 Domenico Calandrelli e Raffaele Calandrelli 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