

App. Roma 11 giugno 2021 n. 4234

Svolgimento del processo

Con ricorso *ex art.* 1137 c.c. ritualmente notificato, il sig. ..., proprietario dell'immobile sito in Roma, ..., angolo ..., conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma il Condominio di ... per ottenere la dichiarazione di nullità della delibera condominiale adottata dall'assemblea condominiale in data 28/05/2010 (alla quale il ricorrente riferiva di aver partecipato solo inizialmente, essendosi allontanato poco dopo e, comunque, prima dell'esame di tutti i punti all'ordine del giorno) limitatamente al diniego alla sua richiesta volta all'installazione di una canna fumaria a servizio del proprio locale commerciale.

In particolare, il sig. ..., invocando la necessità di rendere il proprio locale conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia in materia di eliminazione dei fumi di combustione, rivendicava il proprio diritto a procedere all'installazione di detta canna fumaria ai sensi dell'art. 1102 c.c., in quanto, a suo dire, la stessa non poteva considerarsi contraria al regolamento condominiale vigente, non venendo in rilievo una modifica della cosa comune idonea ad alterarne la destinazione e da comprometterne la stabilità o il decoro.

Inoltre, sotto il profilo specifico del decoro architettonico, il ricorrente evidenziava che le mura perimetrali dell'edificio condominiale nel tempo erano state oggetto di numerosi interventi per consentire l'ottimale utilizzo sia di altri locali commerciali ("*mediante apertura di varchi*") sia delle abitazioni private (attraverso l'installazione di condizionatori esterni), facendo presente che i predetti erano stati effettuati sia sulla facciata principale del fabbricato, affacciante su Via delle Cave, sia su quella secondaria, protendente su Via

Pertanto, il ricorrente concludeva chiedendo l'accoglimento del ricorso, con vittoria di spese processuali.

Costituitosi in giudizio, il Condominio di ..., in Roma, contestava le asserzioni del ricorrente, evidenziando molteplici ostacoli giuridici e fattuali all'accoglimento della domanda, tra cui il fatto che il ricorrente già disponesse di un bocchettone destinato all'estrazione di fumi e, comunque, la circostanza che la canna fumaria, ove installata, avrebbe reso inservibile il terrazzo condominiale adibito a stenditoio a causa delle immissioni provenienti dalla medesima; inoltre, dopo aver eccepito l'inammissibilità e/o l'improcedibilità del ricorso per l'inutile decorso del termine di legge per l'impugnazione della delibera condominiale, nel merito eccepiva sia l'esistenza di un precedente giudicato tra il Condominio ed il sig. ... (non già in via personale, bensì nella qualità di socio di maggioranza della ... s.r.l.) con cui il Tribunale aveva ordinato al medesimo di rimuovere due canne fumarie installate sulla facciata condominiale ad uso esclusivo del locale di sua proprietà, sia l'infondatezza del ricorso, stante l'impossibilità di procedere all'installazione di una canna fumaria che, oltre a violare i diritti dei singoli condomini (che avrebbero subito notevoli danni a causa della costituzione di una servitù, del conseguente deprezzamento delle singole unità private e della lesione del decoro architettonico dello stabile), avrebbe violato le previsioni dei vigenti regolamenti urbanistici in tema di distanze legali.

Tutto ciò premesso, il Condominio concludeva chiedendo, in via preliminare, la declaratoria di improcedibilità e/o di inammissibilità del ricorso e, nel merito, il rigetto del medesimo, con condanna del ricorrente alla rifusione delle spese processuali.

Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. nel corso dell'istruttoria veniva disposto l'espletamento di un'apposita C.T.U.; quindi, con sentenza n. 8726/2017, il Tribunale di Roma rigettava il ricorso, condannando il ricorrente alla rifusione delle spese processuali.

In particolare, il Tribunale rigettava il ricorso sulla base del rilievo che la canna fumaria che il ricorrente intendeva concretamente installare, risultante dal progetto da lui depositato in occasione della memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.*, avrebbe occupato in modo significativo una porzione della facciata, priva di rientranze, alterando il decoro architettonico dell'edificio.

Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig... proponeva appello avverso tale decisione, assumendone l'erroneità e l'ingiustizia.

Con un unico, articolato, motivo di doglianza, l'appellante sosteneva che il Tribunale avesse malamente interpretato la domanda giudiziale proposta, volta ad ottenere non solo la declaratoria della nullità o, in subordine, l'annullamento della delibera assembleare del 28/05/2010 "*limitatamente al diniego opposto alla richiesta di installazione della canna fumaria*", ma anche la declaratoria del diritto del ricorrente ad installare, in qualità di condomino, una canna fumaria a servizio del proprio immobile su un muro perimetrale condominiale.

Secondo l'appellante, invece, dalla lettura dell'impugnata sentenza traspariva che il giudicante di prime cure avesse ritenuto che la domanda avesse avuto ad oggetto la declaratoria della legittimità della canna fumaria rappresentata nella relazione illustrativa depositata il 16/05/2011, in occasione della presentazione delle note di cui all'art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c., la quale era stata corredata di alcune generiche schede illustrative dei singoli elementi che l'avrebbero composta, nonché di semplice bozza progettuale illustrativa, avente uno scopo esclusivamente esplicativo riguardo al tipo di intervento da effettuarsi.

Tale errore interpretativo, secondo l'appellante, integrante una violazione del disposto di cui all'art. 112 c.p.c., si era rivelato determinante ai fini della soccombenza; in ogni caso, poi, il ... evidenziava che l'aspetto attinente al decoro architettonico del fabbricato condominiale non avrebbe mai potuto essere valutato dal Tribunale, in quanto la canna fumaria non era stata realizzata, con la conseguenza che non era possibile valutarne l'impatto sul decoro architettonico del palazzo.

Pertanto, l'appellante, dopo aver richiamato alcuni precedenti giurisprudenziali e dopo aver proposto un proprio "progetto di sentenza", concludeva chiedendo, in totale riforma dell'impugnata decisione, la declaratoria di nullità e/o l'annullamento della delibera assembleare del 28/05/2010, con l'ulteriore declaratoria del suo diritto ad utilizzare il muro dell'edificio condominiale per potervi installare una canna fumaria; il tutto con vittoria delle spese di lite.

Costitutosi in giudizio, il Condominio si limitava a resistere, chiedendo il rigetto dello spiegato gravame e la condanna dell'appellante alla rifusione delle spese del grado.

All'udienza in telematico del 14/1/2021, dopo la precisazione delle conclusioni effettuate mediante

deposito di apposite note scritte, la causa era trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Motivi della decisione

L'appello è infondato.

Con riferimento all'unico motivo di appello, si rileva, preliminarmente, la totale inconferenza delle affermazioni di parte appellante con riguardo all'errata interpretazione della domanda giudiziale compiuta dal Tribunale, dovendosi, al contrario, condividere la motivazione della sentenza di primo grado nella misura in cui, invocando la necessità che la decisione in ordine alla sussistenza o meno del diritto all'uso della cosa comune *ex art. 1102 c.c.* in capo al condomino sia assunta alla stregua di una valutazione compiuta non già in astratto, bensì in concreto sulla base delle prospettazioni offerte dalle parti, ha ritenuto l'illegittimità della canna fumaria così come risultante dal progetto depositato da parte ricorrente al momento della precisazione della domanda in sede di memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.*, in relazione al quale si è proceduto al conferimento dell'incarico al C.T.U., stante l'impossibilità di tener conto della nota modificativa inviata al C.T.U. dal consulente tecnico incaricato dal ... durante lo svolgimento delle operazioni peritali, al di fuori del contraddittorio fra le parti.

A differenza di quanto sostenuto dall'appellante, il giudicante di prime cure, ai fini del decidere, tenne conto della domanda effettivamente formulata dal ricorrente in primo grado, avente ad oggetto: 1) la declaratoria di nullità e/o l'annullamento della delibera adottata dal Condominio in data 28/5/2010, limitatamente al diniego opposto alla sua richiesta di installazione della canna fumaria; 2) la declaratoria del diritto del ... di utilizzare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1102 c.c., il muro condominiale di proprietà comune per procedere a tale installazione.

Infatti, dalla lettura dell'impugnata sentenza si evince chiaramente (vedi pag. 4 della motivazione) che il Tribunale, proprio in ragione di tale richiesta, prese le mosse dall'art. 1102 c.c., al dichiarato scopo di verificare se, nel caso in questione, l'esecuzione dell'opera prospettata dall'attore, in ragione delle sue caratteristiche (specificamente sottoposte anche all'esame del nominato C.T.U.), fosse o meno rispettosa dei criteri posti da detta norma in tema di uso della cosa comune (quale ovviamente è la facciata dello stabile condominiale).

Al contempo, lo stesso Tribunale chiarì che, *"in base ai principi generali, la decisione non [avrebbe potuto] avere un contenuto astratto"*, ma avrebbe dovuto *"essere assunta sulla base delle prospettazioni concrete avanzate dalle parti"*, non potendosi *"quindi affermarsi il diritto in astratto dell'attore ad installare una canna fumaria, ma solo il diritto ad installare "quella" canna fumaria"*, la cui liceità avrebbe dovuto essere valutata in base ai parametri legali.

Tale affermazione non può che essere condivisa anche da questa Corte, in quanto la valutazione della correttezza o meno del diniego formulato dall'assemblea condominiale non poteva che essere operata in ragione di uno specifico manufatto e delle sue relative caratteristiche: pertanto, fece bene il primo Giudice a prendere in considerazione, a tal fine, la documentazione prodotta dall'attore in occasione del deposito della memoria del 16/5/2011, allorché il medesimo fornì alla domanda un sufficiente livello di precisazione, consentendo in tal modo al Tribunale di poter disporre l'espletamento di un'indagine peritale parametrata sulle specifiche caratteristiche dell'impianto

indicato dallo stesso ricorrente.

Del resto, che la valutazione debba essere operata in concreto è desumibile anche dagli stessi insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione, cui questa Corte di merito aderisce, secondo cui (vedi Cass., n. 6341/2000, citata dallo stesso appellante) l'appoggio della canna fumaria al muro condominiale integra una modifica della cosa comune che il condomino può apportare, a propria cura e spese, sempre che non venga alterata la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio (in tal senso, vedi anche Cass. n. 25790/2013): ipotesi, quest'ultima, che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'aspetto armonico dell'edificio, non occorrendo, a tal fine, né che il fabbricato - il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione- abbia un particolare pregio artistico, né che tale decoro sia stato già compromesso da precedenti interventi sull'immobile, essendo unicamente sufficiente l'esistenza di un significativo e visibile pregiudizio alla particolare struttura e alla complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità (Cass. n. , 30462/2018).

Ne consegue che il primo motivo di censura, totalmente infondato, deve essere disatteso.

Per quanto concerne, poi, l'ulteriore censura, con la quale l'appellante ha sostenuto l'impossibilità per il Tribunale di *"ritenere violato l'aspetto estetico del fabbricato condominiale in relazione ad un'opera che oggi ancora non sia esistente"*, si osserva che detto esame, a differenza di quanto sostenuto dal ..., ben può essere effettuato in via preventiva, soprattutto nell'ipotesi in cui colui che aspiri ad avvalersi di una canna fumaria intenda anche ottenere il riconoscimento del proprio diritto a procedere alla relativa installazione, anziché limitarsi a conservare e ad utilizzare un manufatto già esistente.

Ne consegue che va condiviso l'operato del Tribunale che, sulla base di una valutazione compiuta *"ex ante"*, alla luce del progetto presentato dal ricorrente in occasione della precisazione della domanda giudiziale, rilevò in concreto che *"l'apposizione della canna fumaria per cui è causa, in virtù del posizionamento previsto, delle sue dimensioni e del fatto di non avere alcun riferimento con l'ordito architettonico del fabbricato e di fuoriuscire vistosamente dal vano vetrina del locale"* di proprietà dell'appellante, *"[avrebbe creato] un'alterazione negativa del decoro architettonico del fabbricato, a causa dell'assenza di qualsivoglia pertinenza linguistica con gli elementi architettonici dei prospetti, comportando così la disarmonia dell'insieme"*, aggiungendo anche che non si sarebbe potuto pervenire a diversa conclusione per il solo fatto che la facciata dello stabile ove avrebbe dovuto trovare collocazione il manufatto fosse ubicata su un prospetto secondario e vedesse già apposti taluni condizionatori o discendenti pluviali.

Tale valutazione risulta del tutto condivisibile, anche alla luce del fatto che gli accorgimenti prospettati dal sig. ... per diminuire l'impatto visivo della canna fumaria non risultano comunque in grado di escludere una sensibile alterazione in senso negativo del decoro architettonico dello stabile

Riguardo, poi, alla ritenuta incidenza dell'alterazione del decoro sul valore economico dell'edificio o delle singole proprietà immobiliari, trattasi di statuizione sulla quale l'appellante non ha ritenuto di spendere alcuna censura, con la conseguenza che essa deve ritenersi oramai coperta dal giudicato.

Da quanto premesso deriva che l'appello, totalmente infondato, deve essere rigettato.

Le spese del grado seguono la soccombenza e vengono liquidate come da separato dispositivo.

Trattandosi di causa iscritta a ruolo successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte, rigetta l'appello proposto da ... nei confronti del Condominio di ..., in Roma, avverso la sentenza n. 8726/2014 del Tribunale di Roma;

condanna ... al pagamento, in favore dell'appellato, delle spese del grado d'appello, che vengono liquidate in Euro 150,00 per esborsi e in Euro 6.615,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge;

dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1, co. 17 della legge n. 228/2012, per il versamento, da parte di ..., dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, lì 26/5/2021.

Il Cons. rel. Il Presidente

dott. Giuseppe Staglianò dott. Giampiero Barrasso

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com