



35213/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

Oggetto

LORENZO ORILIA

- Presidente -

LUIGI ABETE

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere

ANNAMARIA CASADONTE

- Consigliere -

CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 06/10/2021 - CC

R.G.N. 13476/2020  
(REH 35213)  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 13476-2020 proposto da:

REALINO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
3, presso lo studio dell'avvocato I  
, che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato ( ;

- **ricorrente** -

**contro**

PAOLA , F AOLO, elettivamente domiciliati in  
ROMA, I , presso lo studio dell'avvocato  
, che li rappresenta e difende;

- **controricorrenti** -

**nonché contro**

CONDOMINIO  
VICENZA;

- **intimato** -

8602  
21

avverso la sentenza n. 4316/2019 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 09/10/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/10/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Realino [redacted] ha proposto ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 4316/2019, pubblicata il 9 ottobre 2019.

Resistono con controricorso Paolo [redacted] e Paola [redacted], mentre il Condominio [redacted] Vicenza, non ha svolto attività difensive.

2. La Corte d'appello di Venezia ha confermato la sentenza del Tribunale di Vicenza pubblicata il 23 giugno 2017, con cui era stata rigettata la domanda formulata da Realino [redacted] nei confronti di Paolo [redacted] di Paola [redacted] e del Condominio [redacted] volta a ottenere la condanna dei primi due alla rimessione in pristino delle opere compiute sulle parti comuni dell'edificio condominiali, consistenti nell'arretramento di un serramento della facciata e di un comignolo con canna fumaria installato sul lastrico solare di copertura. Su gravame di Realino [redacted] la Corte d'appello di Venezia ha affermato: che i condomini Paolo [redacted] e Paola [redacted] avevano lecitamente installato, a proprie spese, una canna fumaria e un comignolo sul tetto di proprietà comune, che era stato modificato in conformità all'art. 1102 c.c.; che l'uso del lastrico solare non era stato inibito dalla modifica effettuata; che l'arretramento del serramento non aveva pregiudicato la stabilità dell'edificio né il suo decoro architettonico.

3. Il primo motivo del ricorso di Realino [redacted] deduce la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4) c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4) c.p.c., per avere la

Corte d'appello pretermesso del tutto gli elementi di diritto da cui ha tratto il proprio convincimento. La Corte d'appello si sarebbe limitata a osservazioni assolutamente generiche, tali da non consentire in alcun modo la verifica dell'iter logico seguito.

4. Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 2697 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3) c.p.c., perché il giudice di secondo grado avrebbe attribuito all'attore l'onere di provare che la realizzazione della canna fumaria e del comignolo sul lastrico solare di proprietà comune fosse suscettibile di compromettere il suo diritto al pari uso.

5. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 *bis* c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria.

6. I due motivi possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e risultano inammissibili.

Non sussiste la denunciata violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., in quanto nella sentenza della Corte d'appello di Venezia non è omessa la parte della motivazione riferibile alle argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

La sentenza impugnata ha, poi, deciso la questione di diritto uniformandosi alla giurisprudenza di questa Corte ed il ricorso non offre elementi per mutare o confermare tale orientamento, ai sensi dell'art. 360-bis, n. 1, c.p.c.

La Corte di Venezia ha affermato che l'installazione della canna fumaria sul tetto non pregiudica l'utilizzazione dello stesso



bene comune da parte degli altri condomini (trattandosi di bene già di per sé non agevolmente accessibile), e così l'arretramento del serramento non pregiudica la statica né il decoro del fabbricato.

Va ribadito che, in tema di condominio negli edifici, qualora il proprietario di un'unità immobiliare agisca in giudizio, come nella specie, per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta sulla copertura dell'edificio e il ripristino di un serramento arretrato sulla facciata, la liceità delle opere, realizzate da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La relativa valutazione spetta al giudice di merito (e risulta compiuta, sia pur succintamente, alle pagine 3 e 4 della sentenza impugnata), rimanendo insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

In tal caso, il superamento dei limiti del pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., quale impedimento alla modifica apportata alla stessa da un singolo condomino, si configura come un fatto costitutivo, inerente alle condizioni dell'azione esperita, sicché, a norma dell'art. 2697, comma 1, c.c., deve essere provato dallo stesso comproprietario attore, mentre la deduzione, da parte del convenuto, della legittimità della modifica costituisce un'eccezione in senso improprio, che è dal giudice rilevabile anche di ufficio e perciò non comporta alcun onere probatorio a carico del convenuto medesimo (tra le tante, Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038).



Ai fini della pretesa di natura reale azionata da un condomino in base al disposto dell'art. 1102 c.c., ed avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, l'abuso della *res* è, infatti, condizione necessaria per l'accoglimento della domanda e deve perciò essere provato da chi si rende attore in giudizio, e non certamente dal convenuto che si limiti a contestare genericamente l'avverso assunto, spettando a quest'ultimo la prova unicamente allorché contrapponga una difesa positiva, invocando in suo favore fatti (o titoli) diversi, impeditivi, limitativi o estintivi del diritto invocato dalla controparte,

La memoria presentata dal ricorrente ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c., al contrario, assume che "all'attore spetterà di provare solo l'altrui uso della cosa comune ... mentre spetterà al convenuto di provare il fatto *eccezionale* impeditivo, ovverossia che, nel caso di specie, l'uso per una propria personale utilità della cosa comune non compromette il pari diritto degli altri condomini", con ciò perseverando nel medesimo erroneo presupposto interpretativo in cui incorre il ricorso.

D'altro canto, la violazione dell'art. 2697 c.c. si configura soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella su cui esso avrebbe dovuto gravare secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni, mentre è estranea a tale cornice normativa ogni doglianza in ordine all'erronea valutazione delle prove raccolte, o alla sufficienza delle stesse.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti Paolo e Paola

e spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo; non deve provvedersi al riguardo per il Condominio , Vicenza, che 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 del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 del 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 6 ottobre 2021.

Il Presidente



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**



**18 NOV 2021**

oggi  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
Sabrina Belmonte