



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: Condominio – Installazione canna
fumaria

Lorenzo Orilia	- Presidente -	
Patrizia Papa	- Consigliere -	R.G.N. 30136/2020
Valeria Pirari	- Consigliere rel. -	Cron.
Cesare Trapuzzano	- Consigliere -	CC – 5/11/2025
Cristina Amato	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30136/2020 R.G. proposto da

██████████ S.R.L., rappresentata e difesa dagli avv.ti
██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliata presso
lo studio degli stessi in ██████████;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO ██████████ rappresentato e difeso
dagli avv.ti ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ed elettivamente
domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in ██████████

- *controricorrente* -

Avverso la sentenza n. 548/2020 emessa dalla Corte di Appello di
Milano, pubblicata il 14/2/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 5
novembre 2025 dalla dott.ssa Valeria Pirari;



Rilevato che:

1. La società [REDACTED] s.r.l. impugnò la delibera del 20/10/2016, emessa dal Condominio di [REDACTED] [REDACTED] nella parte in cui non aveva approvato la sua richiesta di installare una canna fumaria in appoggio sulla facciata esterna dello stabile condominiale, a servizio della sua unità immobiliare sita al piano terreno.

Il Tribunale di Milano respinse la domanda con sentenza n. 7795/18, che fu impugnata dalla medesima società.

La Corte d'Appello di Milano, nella resistenza del Condominio, rigettò il gravame con la sentenza n. 548/2020, pubblicata il 14/02/2020, con la quale sostenne che il regolamento vigente nel condominio avesse natura contrattuale e potesse legittimamente vietare al singolo condomino di procedere di sua iniziativa ad apporre infissi sui muri, tanto interni che esterni al fabbricato, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea e che qualsiasi modificazione al fabbricato, anche se ne guastasse l'estetica, dovesse essere autorizzata dall'amministratore, il quale, a sua volta, avrebbe deciso dopo aver sentito il parere di un tecnico. Ad avviso dei giudici di merito, tali regole, derogatorie al diritto di ciascun condomino di servirsi della cosa comune purché non è alterasse la destinazione e non impedisse agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, erano ammesse dall'art. 1102 cod. civ., non rientrando tra quelle inderogabili previste dall'art. 1138 cod. civ., sicché legittimamente l'assemblea aveva esercitato il diritto di approvare o meno la richiesta dell'appellante.

2. Contro la predetta sentenza, propone ricorso la [REDACTED] s.r.l., affidandolo a quattro motivi, mentre il Condominio [REDACTED] si difende con controricorso.

Considerato che:

1.1 Con il primo motivo, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., perché la Corte d'Appello, considerando legittima la delibera condominiale che aveva impedito alla ricorrente l'installazione di una canna fumaria sul muro perimetrale, aveva violato l'ambito applicativo dell'art. 1102 cod. civ., il quale, applicabile al condominio in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ., consente l'uso della cosa comune, purché sia rispettata la destinazione del bene, sia consentito il pari uso da parte degli altri partecipanti alla comunione e non siano pregiudicate la statica, la sicurezza e l'estetica dello stabile, tenendo conto che il muro perimetrale non è destinato soltanto a sorreggere il fabbricato, a consentire l'apertura di porte e finestre e a proteggere le unità abitative, ma svolge anche funzioni accessorie come consentire l'appoggio di insegne, tubazioni, camini e travi, e che, nella specie, il Condominio aveva consentito, nel 2011, la realizzazione di una canna fumaria al fine di rinnovare la propria centrale termica.

1.2 Il primo motivo è inammissibile, in quanto non attinge la *ratio decidendi* della sentenza, in contrasto col principio secondo cui le censure poste a fondamento dell'invocata cassazione della decisione impugnata devono avere i caratteri non solo della specificità e della completezza, ma anche della riferibilità alla decisione stessa (Cass., Sez. 3, 2/8/2002, n. 11530; Cass., Sez. 6-1, 10/8/2017, n. 19989; Cass., Sez. 6-1, 24/2/2020, n. 4905).

Infatti, i giudici di merito non hanno fondato la decisione sulla portata dell'art. 1102 cod. civ., ma sul contenuto del regolamento contrattuale del Condominio, il quale, in quanto predisposto dall'originario proprietario dello stabile, è, per sua natura, vincolante anche in ordine alle limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini e anche di chi vi sia subentrato, acquistando una



porzione immobiliare da un condomino, a condizione che sia trascritto nei pubblici registri immobiliari, siccome espressione di autonomia negoziale.

Tale principio è coerente con quanto più volte affermato da questa Corte, secondo cui "il regolamento di condominio, quali che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e , quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138, comma primo, cod. civ., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto, come, ad esempio, vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto" (Cass., Sez. 2, 03/09/1998 , n. 8731; Cass., Sez. 2, 21/05/1997 , n. 4509).

Il regolamento contrattuale, in particolare, che si caratterizza per essere stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e accettato con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottato in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini, può derogare od integrare anche la disciplina legale, stante la disponibilità della materia, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà e può, dunque, legittimamente dare una definizione più rigorosa - di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ. - del limite del decoro architettonico, estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica,



all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass., Sez. 2, 24/01/2013 , n. 1748; Cass., Sez. 2, 06/10/1999, n. 11121), come, ad esempio, vietando l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio, oppure subordinandola al consenso dell'amministratore del condominio (Cass., Sez. 2, 06/12/1974, n. 4047; Cass., Sez. 2, 03/09/1993, n. 9311), o validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 cod. civ. e arrivare 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, 09/11/1998, n. 11268; 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).

E infatti l'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotino tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condominio ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass., Sez. 6-2, 08/04/2022, n. 11502; Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Orbene, analizzando il Regolamento contrattuale del Condominio controricorrente, i giudici di merito hanno ritenuto che quest'ultimo validamente potesse vietare a un singolo condomino di procedere di sua iniziativa a porre infissi sui muri (interni ed esterni al fabbricato), senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea (art. 31), e stabilire che qualsiasi modificazione del fabbricato, anche quando non ne guastasse l'estetica, venisse autorizzata dall'amministratore che, a sua volta, avrebbe deciso dopo avere



sentito il parere di un tecnico (art. 30), non essendo la norma di cui all'art. 1102 cod. civ. dichiarata inderogabile, e che, pertanto, legittimamente l'assemblea aveva esercitato il diritto di approvare o meno la richiesta dell'appellante, per essere sottoposta alla sua insindacabile valutazione.

Tutto ciò considerato, va richiamato quanto chiarito da Cass., Sez. 2, 21/5/1997, n. 4509, secondo cui l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio o di una sua clausola costituisce indagine di fatto rimessa al potere discrezionale del giudice di merito, sindacabile quindi in sede di legittimità non in sé, ma unicamente sotto il profilo dell'adeguatezza e della correttezza logica delle ragioni in base alle quali egli ha giustificato i risultati interpretativi cui è pervenuto, nonché del rispetto dei canoni ermeneutici del negozio fissati dall'ordinamento (artt. 1362 e ss. cod. civ.), sicché la censura davanti al giudice di legittimità può investire l'interpretazione della clausola solo nella misura in cui la critica si rivolga, oltre che alla violazione delle norme in tema di interpretazione negoziale - che nella specie non è stata dedotta - all'iter logico seguito dal giudice nel dar conto della sua statuizione.

2.1 Con il secondo motivo, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1109 e 1135 cod. civ. e l'eccesso di potere dell'assemblea condominiale, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., perché i giudici di merito avevano ommesso di affrontare il rilievo difensivo secondo cui la delibera emessa dall'assemblea condominiale era affetta da eccesso di potere, in quanto aveva negato l'installazione della canna fumaria senza neppure spiegarne i motivi, che non potevano rifarsi al decoro dell'edificio, posto che era stata realizzata sulla facciata una canna fumaria comune a servizio dell'impianto termico e che la questione avrebbe potuto richiedere la nomina di un c.t.u.. I giudici si erano, inoltre, contraddetti allorché avevano affermato che l'art.



30 del Regolamento prevedeva che qualunque modificazione del fabbricato avrebbe dovuto essere approvata dall'amministratore, che avrebbe a sua volta dovuto riferire in assemblea.

2.2 Il motivo è inammissibile perché non contiene nessuna censura contro la sentenza impugnata, ma una generica critica contro la decisione di primo grado, che però esula dal perimetro del giudizio di legittimità, posto che, come infatti più volte affermato da questa Corte, con il ricorso per cassazione non possono essere proposte, e vanno, quindi, dichiarate inammissibili, le censure rivolte direttamente contro la sentenza di primo grado (cfr. Cass., Sez. 2, 14/6/2022, n. 19017; anche Cass., Sez. L, Sentenza n. 6733 del 21/03/2014 Rv. 630084; Cass., Sez. 1, Sentenza n. 15952 del 17/07/2007 Rv. 598504; Cass., Sez. L, Sentenza n. 5637 del 15/03/2006 Rv. 587584), e perché non riporta neppure quali fossero gli specifici motivi di gravame sottoposti alla Corte d'Appello, così da non consentire a questa Corte di verificare se la Corte di merito abbia effettivamente omesso di affrontare "*il presente argomento di impugnazione*" (v. ricorso pag. 19).

Tra l'altro, il motivo omette di censurare l'autonoma *ratio decidendi* (v. sentenza pag. 4), fondata sulla natura contrattuale del Regolamento di Condominio e sulla secca previsione dell'art. 30 (divieto di infissione sui muri senza autorizzazione dell'assemblea). Infine, la questione della preesistenza di un'altra canna fumaria condominiale non è trattata dalla sentenza impugnata, né il ricorso chiarisce se sia stata dedotta in sede d'appello, posto che, come si è detto, il ricorso omette perfino di riportare i motivi di gravame, incorrendo pertanto nel vizio di difetto di specificità.

3.1 Con il terzo motivo, si lamenta l'omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti e, in particolare, il diritto di avviare l'attività di ristorazione, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., per avere



i giudici omissi di considerare che il regolamento condominiale non vietava l'esercizio di ristoranti, sicché il divieto di installazione della canna fumaria andava ad incidere sul diritto del proprietario di mettere a norma il proprio immobile da destinare a tale fine.

3.2 Il terzo motivo è inammissibile.

Infatti, nell'ipotesi di c.d. «doppia conforme», prevista dall'art. 348-ter, quinto comma, cod. proc. civ. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), il ricorrente in cassazione - per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. (nel testo riformulato dall'art. 54, comma 3, del d.l. n. 83 cit. ed applicabile alle sentenze pubblicate dal giorno 11 settembre 2012) - deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (per tutte, Cass., Sez. 5, 18/12/2014, n. 26860; Cass., Sez. 5, 11/05/2018, n. 11439; Cass., sez. 1, 22/12/2016, n. 26774; Cass., sez. L., 06/08/2019, n. 20994), incombente questo non assolto nella specie.

4.1 Con il quarto motivo, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1122 cod. civ. e d.l. 4 giugno 2013, n. 63, e varie norme locali e regolamento di condominio per la necessità di una canna fumaria onde mettere a norma il negozio di proprietà dell'attrice, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per avere i giudici d'appello omissi di pronunciarsi sulle istanze dell'attrice relative all'adeguamento normativo dell'immobile di sua proprietà al fine di renderlo idoneo all'attività di ristorazione, adeguamento che richiedeva l'installazione di una



canna fumaria dotata di una certa altezza e distanza dalle altrui proprietà e vedute.

Ad avviso della ricorrente, il condominio le aveva impedito detto adeguamento senza alcuna motivazione e in modo totalmente arbitrario.

4.2 Il quarto motivo è parimenti inammissibile.

Nella sentenza impugnata non vi è, infatti, alcun richiamo alla questione giuridica riportata nella censura, che non risulta né descritta nella parte relativa allo svolgimento del processo, né trattata nella parte riguardante la decisione.

Ciò comporta che, implicando essa un accertamento di fatto, la ricorrente, nel proporla in sede di legittimità, avrebbe dovuto, al fine di evitarne una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, indicare in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde consentire a questa Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa (Cass., Sez. 6-5, 13/12/2019, n. 32804; Cass., Sez. 6-1, 13/6/2018, n. 15430), non essendo consentita la prospettazione di nuove questioni di diritto o contestazioni che modifichino il *thema decidendum* ed implicino indagini ed accertamenti di fatto non effettuati dal giudice di merito, anche ove si tratti di questioni rilevabili d'ufficio (Cass., Sez. 2, 15/3/2022, n. 12877; Cass., Sez. 2, 06/06/2018, n. 14477).

5. In conclusione, dichiarata l'inammissibilità del primo, secondo, terzo e quarto motivo, il ricorso deve essere rigettato. Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e devono essere poste a carico della ricorrente.



Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell’art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell’impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall’art. 1, comma 17, legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato previsto per il ricorso a norma dell’art. 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 5/11/2025.

Il Presidente
Lorenzo Orilia

