

## **Condominio – Canna fumaria condominiale - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 30479 del 21 novembre 2019**

Canna fumaria condominiale — condomino dotato di canna fumaria individuale – ripartizione spese oggetto di due delibere contrastanti - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 30479 del 21 novembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO.. Il Giudice di pace annullava la delibera assembleare con la quale erano state poste a carico di un condomino, *pro quota*, le spese di manutenzione della canna fumaria comune malgrado questi, previa autorizzazione dell'assemblea, si fosse dotato di una canna fumaria indipendente e, quindi, non fosse tenuto a partecipare alle spese straordinarie deliberate successivamente a tale autorizzazione.

Il Tribunale, con diversa motivazione, rigettava l'appello proposto dal Condominio. Infatti, pur non venuto meno per il condomino l'obbligo di partecipare alle spese concernenti il manufatto in forza dell'art. 1118 c.c., tuttavia gli esborsi al medesimo attribuiti concernevano lavori già approvati da alcuni condomini, i quali ne avrebbero sostenuto la spesa integrale, escludendo da tale obbligo il proprietario della canna fumaria individuale che a tale delibera si era opposto.

Avverso la decisione proponeva ricorso il Condominio soccombente sulla base di più motivi dei quali assume particolare interesse quello concernente la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1117, 1118, co. 2 e 1123, co. 2 c.c..

La Corte di cassazione accoglieva il ricorso, rinviando ad altra sezione della Corte di appello.

DECISIONE. Come principio generale la Corte ha affermato, da un lato, che la canna fumaria è soggetta alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117, n. 3, c.c., se il contrario non risulta dal titolo (Cass. 28 agosto 1991, n. 9231) e, dall'altro, che quando un condomino rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento egli è esonerato dall'obbligo di partecipare alle spese per l'uso del servizio, ma è tenuto a contribuire a quelle di conservazione dell'impianto condominiale. In queste rientrano anche quelle concernenti la canna fumaria che costituisce parte integrante dell'impianto di riscaldamento.

Venendo al caso concreto la Corte ha individuato il problema nella sussistenza di due delibere assembleari che avevano trattato lo stesso argomento. Con la prima, i condomini si erano assunti il carico economico di lavori inerenti alla canna fumaria comune mentre, con la seconda, approvata successivamente all'autorizzazione al distacco del condomino dalla canna fumaria comune, le spese erano state poste a carico anche del medesimo.

Sul punto la Corte, non ha potuto che prendere atto della circostanza che la seconda delibera aveva tecnicamente sostituito la precedente, regolando le spese in questione in termini incompatibili con quelli in essa adottati. Pertanto, rilevato che nella disciplina del condominio non vi è alcuna norma che disponga sul caso di delibere contrastanti sulla medesima questione, i giudici di legittimità hanno applicato, per identità di *ratio*, l'art. 2377, ultimo co., c.c. secondo il

**Condominio – Canna fumaria condominiale - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 30479 del 21 novembre 2019**

quale una deliberazione dell'assemblea dei soci delle società per azioni può essere sostituita con altra presa in conformità della legge. Un principio che è oramai del tutto pacifico vista la analogia fra le due fattispecie (per tutte v. Cass. 11 agosto 2017, n. 20071; Cass. 10 febbraio 2010, n. 2999).