



06735-20

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

- STEFANO PETITTI - Presidente -
- ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- UBALDO BELLINI - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -
- LUCA VARRONE - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 03/10/2019 -
PU
Car. 6735
R.G.N. 22522/2015

Rep. *CI*

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22522-2015 proposto da:

CARLO, elettivamente domiciliato in ROMA,
 ;, presso lo studio dell'avvocato
 che lo rappresenta e difende
 unitamente all'avvocato ;
- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (GENOVA, elettivamente
 domiciliato in ROMA,)
 , presso lo studio dell'avvocato E)
 , che lo rappresenta e difende;
- controricorrente -

nonché contro

*2106
2019*

La controversia ha come premessa storica le lamentele del condomino avvocato (il quale acquistò l'unità immobiliare di sua proprietà il 14 maggio 1993) riguardo al funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato ed ebbe inizio con citazione del 13 ottobre 1994, allorché il ricorrente impugnò le deliberazioni assunte dall'assemblea 20 settembre 1994 del Condominio di Genova, quanto ai punti nn. 1, 2, 3, 9 e 10 all'ordine del giorno (approvazione superfici radianti riscaldamento, approvazione consuntivo 1993/1994 e preventivo 1994/1995, con riparto spese; esame stato dell'impianto, erogazione acqua, sostituzione valvole di sfiato, completamento lavori terrazzo a copertura). Carlo convenne l'amministratore del Condominio di nonché Ermanno presidente dell'assemblea (nei confronti del quale la domanda venne poi rinunziata). I due convenuti originari rimasero contumaci fino all'udienza del 24 ottobre 1996, dopo che erano state notificate loro nuove domande. Il giudice istruttore dispose, quindi, l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini. La sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Genova l'8 febbraio 2010 respinse o dichiarò inammissibili tutte le domande di Carlo ad eccezione di quella inerente ai criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento, in ordine ai quali il Tribunale fece rinvio alla tabella elaborata dal CTU nominato. Propose appello in via principale Carlo mentre il Condominio, rappresentato dall'amministratore, avanzò appello incidentale quanto alla tabella millesimale delle spese di riscaldamento. Si costituirono in appello altresì i condomini

mentre gli altri condomini restarono contumaci.

La Corte di Genova, con la sentenza del 10 luglio 2014, accogliendo parzialmente il gravame incidentale del Condominio di dichiarò che le tabelle millesimali per il riparto delle spese di riscaldamento dovessero essere quelle redatte dal geometra riportate a pagina 9 della relazione di CTU, avendo il Tribunale fatto erroneo rinvio nella sua decisione non alle tabelle ma a quelle elaborate dal consulente di parte attrice ingegner , queste ultime basate sulla non condivisibile esclusione dai valori proporzionali di un calorifero non funzionante nella proprietà . La Corte d'appello accolse poi il gravame principale solo in punto di spese della CTU di primo grado, suddivise fra tutte le parti in misura uguale, rigettando ogni altra censura di Carlo . Ricorrente e controricorrente hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Quanto alle eccezioni pregiudiziali svolte nel controricorso, è infondata quella inerente all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c., che esclude che possa essere impugnata ex art. 360, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado", in quanto tale disposizione non trova applicazione nel caso in esame, agli effetti dell'art. 54, comma 2, del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, visto che il giudizio di appello era stato introdotto con citazione di cui era stata richiesta la notificazione ben prima dell'11 settembre 2012. E' altresì infondata l'eccezione di inammissibilità avanzata con riguardo al requisito imposto dall'articolo 366,



comma 1, n. 3), c.p.c., in quanto il ricorso per cassazione contiene una sufficiente esposizione dei fatti di causa, dalla quale risultano le posizioni processuali delle parti, nonché gli argomenti dei giudici dei singoli gradi. In ordine, poi, alle ulteriori eccezioni che il Condominio di _____ formula nelle pagine da 6 a 14 del controricorso, l'accertamento dell'osservanza di quanto prescritto dall'art. 366, comma 1, nn. 4) e 6), c.p.c. deve necessariamente compiersi con riferimento a ciascun singolo motivo di impugnazione, verificandone in modo distinto specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, nonché l'analitica indicazione dei documenti sui quali ognuno si fonda, il che esclude che il ricorso possa essere dichiarato per intero inammissibile, ove tale situazione sia propria solo di uno o di alcuno dei motivi proposti (cfr. Cass. Sez. U, 05/07/2013, n. 16887).

I. Il primo motivo di ricorso di Carlo _____ (pagina 19 e ss.) denuncia la nullità della sentenza per violazione del giudicato endoprocessuale formatosi in conseguenza dell'acquiescenza di tutti i condomini, parti in causa, alla statuizione del Tribunale, che aveva dichiarato corretta la tabella _____ allegata a pagina 119 del verbale d'udienza, e per "extra petizione in punto di ri-valutazione incidentale della legittimazione dell'Amministratore".

II. Il secondo motivo di ricorso di Carlo _____ (pagina 23 e ss.) denuncia la violazione di legge "in punto legittimazione ed interesse dell'amministratore del condominio a proporre impugnazione in tema di formazione tabelle millesimali".

II.1. I primi due motivi di ricorso sono da esaminare congiuntamente e si rivelano infondati.

Il giudizio in esame atteneva originariamente alla impugnazione di una deliberazione adottata in data 20 settembre 1994 dall'assemblea del Condominio di _____, la quale aveva fra l'altro approvato le "superfici radianti riscaldamento" e la tabella millesimale _____ per la ripartizione delle spese di riscaldamento. In corso di causa l'attore Carlo _____ aveva poi domandato di "determinare le somme dovute" a titolo di spese di riscaldamento, in luogo di quelle indicate negli impugnati riparti.

Il tradizionale orientamento giurisprudenziale già chiariva, a dispetto delle censure avanzate dal ricorrente circa la legittimazione processuale dell'amministratore (ed in particolare, circa la legittimazione del medesimo a spiegare appello incidentale), che la deliberazione dell'assemblea condominiale, la quale modificava a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata ovvero fissi criteri di ripartizione delle spese comuni secondo criteri diversi da quelli stabiliti dalla legge - è inficiata da nullità, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino e, passivamente, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 11/07/2012, n. 11757).

Più in generale, l'interpretazione di questa Corte sostiene che spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379). Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c.,

in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, c.c., e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095).

Come può ricavarsi dal recente insegnamento di Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, soltanto nelle controversie condominiali che concernono il regime della proprietà e i diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato ciascun condòmino ha una "legittimazione alternativa individuale", concorrente con quella dell'amministratore, a far valere autonomamente la situazione giuridica vantata, e quindi pure ad avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso. Viceversa, quando si tratti, come nel caso in esame, di impugnativa di deliberazione dell'assemblea condominiale relativa alla ripartizione di spese, fondata sull'assunta violazione dei criteri di suddivisione stabiliti dalla legge e quindi volta ad ottenere una pronuncia di invalidità della delibera, la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio discende dal fatto che la controversia ha per oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, quanto un interesse gestorio collettivo dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass. Sez. 2, 29/10/2018, n. 27416; Cass. Sez. 2, 31/01/2018, n. 2411; Cass. Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass. Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass. Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass. Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198).



Per dimostrare l'infondatezza dei primi due motivi di ricorso è poi decisivo considerare come, alla stregua dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché tale approvazione sia meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651, ha così tratto le dovute conseguenze di ordine processuale dall'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477. Una volta affermato il fondamento assembleare, e non unanimitario, dell'approvazione delle tabelle, alcuna limitazione può sussistere in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., volta alla determinazione giudiziale di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali. Si tratta, infatti, di controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini. Riconosciuta, nella sostanza, la competenza gestoria dell'assemblea in ordine all'approvazione delle tabelle millesimali, non vi può essere resistenza a ravvisare in materia altresì la rappresentanza giudiziale dell'amministratore (come del resto desumibile pure dal comma 2 dell'art. 69, disp. att. c.c., nella riformulazione

conseguente alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis*).

Deve pertanto escludersi che, come sostiene il ricorrente nei primi due motivi, l'operata citazione individuale dei condomini nel giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare, peraltro nella gran parte rimasti contumaci, abbia avuto l'effetto di limitare o negare la rappresentanza processuale dell'amministratore, occorrendo addirittura procedere all'estromissione dello stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 18/01/1973, n. 184; Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695). Né, in una controversia avente ad oggetto l'impugnativa di deliberazioni dell'assemblea condominiale, la legittimazione esclusiva ad agire e quindi a proporre gravame spettante all'amministratore può essere perciò inficiata dall'acquiescenza di uno o più condomini evocati in giudizio.

III. Il terzo motivo di ricorso (pagina 25 e ss.) deduce l'omesso esame delle dichiarazioni rese dal CTU nel verbale delle udienze del 13 febbraio e del 4 giugno 2008 (insistendosi sul profilo che le tabelle " " e " " erano alla fine identiche se non in un punto secondario, quello del consumo imputabile ad un calorifero non funzionante, che il CTU aveva rimesso alla decisione del giudice), nonché la violazione dell'art. 2729, comma 1, c.c.

III.1. Il terzo motivo è infondato.

L'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire

che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Nella specie, il ricorrente si duole dell'adesione che la Corte d'appello ha dato alla tabella redatta dal CTU emendando il ragionamento svolto in proposito dal Tribunale e perciò senza dar rilievo al mancato funzionamento di un calorifero nell'appartamento del [redacted]. Il terzo motivo di ricorso non indica, pertanto, un "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, né la sua "decisività", ma invoca dalla Corte di cassazione un "diverso" esame di un fatto comunque preso in considerazione dai giudici di merito, ovvero ipotizza una violazione dell'art. 2729 c.c. (il che presupporrebbe l'attribuzione dei caratteri di gravità, precisione, concordanza a fatti concreti privi di tali requisiti, e non la critica dell'inferenza di un fatto ignoto da fatti noti). Nella realtà delle cose, il terzo motivo di ricorso critica l'adesione che la Corte d'appello ha prestato al parere del consulente tecnico d'ufficio, adesione che la sentenza impugnata (pagine da 12 a 14) ha motivato con una compiuta positiva valutazione del percorso argomentativo e dei principi e metodi seguiti dal consulente.

La presunzione di proprietà comune dell'impianto di riscaldamento di un immobile condominiale, ex art. 1117, n. 3, c.c., non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno ai componenti radianti che vengono installati nelle unità immobiliari di proprietà individuale, anche se collegati tramite tubi alla caldaia comune, sicché è il proprietario dell'appartamento che deve curarne la manutenzione.

A smentire, in ogni modo, la decisività della questione dell'incidenza sulle tabelle millesimali del mancato funzionamento di un calorifero nella proprietà [redacted] basta la

considerazione che, poiché l'approvazione della tabella millesimale (di contenuto non convenzionale) deve determinare quantitativamente la portata dei rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, sulla base di un'obiettivo congruenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito, la semplice circostanza che uno dei caloriferi dell'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi calore non può giustificare una incidenza sull'obbligo del condomino di contribuire alle spese di esercizio dell'impianto, dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica (arg. da Cass. Sez. U, 26/11/1996, n. 10492).

IV. Il quarto motivo di ricorso (pagina 30 e ss.) denuncia la violazione dell'art. 1123, comma 2, c.c. e della "normativa speciale nazionale e comunitaria sul risparmio energetico negli edifici condominiali", da ultimo espressa nel d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102. Si argomenta che "un calorifero che, non scaldandosi, non cede calore all'ambiente e quindi non consuma, va considerato, ai fini della ripartizione della spesa per il consumo del combustibile, *tamquam non esset*".

IV.1. Il quarto motivo è inammissibile. Esso poggia su una questione di diritto di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, e comunque postula indagini ed accertamenti non compiuti dai giudici di merito e non eseguibili nel procedimento di cassazione. Il ricorrente per cassazione, che, come nella specie, proponga questioni che implicano accertamenti di fatto e delle quali non si faccia menzione alcuna nella sentenza impugnata, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, agli effetti dell'art. 366, comma 1, nn. 4 e 6, c.p.c., non solo di allegare l'avvenuta

tempestiva deduzione delle questioni dinanzi al giudice di merito, nel rispetto dei termini di operatività delle preclusioni relative al "*thema decidendum*" previsti nell'art. 183 c.p.c., ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto (e cioè di specificare il "dato", testuale o extratestuale, da cui essa risulti devoluta, nonché il "come" e il "quando" tali questioni siano stata oggetto di discussione processuale tra le parti), onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "*ex actis*" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito le questioni stesse.

D'altro canto, la validità della deliberazione assembleare 20 settembre 1994 andava ovviamente valutata avendo riguardo alle norme vigenti al momento della sua approvazione.

L'art. 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, applicabile *ratione temporis* (prima ancora delle modifiche apportate dall'art. 28, comma 2, della legge n. 220 del 2012), stabiliva la disciplina di approvazione delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato. La contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime sono state poi prescritte come obbligatorie soltanto dall'art. 9, comma 5, del d.lgs. n. 102 del 2014, modificato dal d.lgs., n. 141 del 2016 e dal d.l. n. 244 del 2016.

L'interpretazione giurisprudenziale ha così precisato che le spese del riscaldamento centralizzato possono essere validamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne

consentano il riparto in proporzione all'uso (Cass. Sez. 2, 07/11/ 2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6128; ma si veda già Cass. Sez. 2, 17/09/1998, n. 9263). Ad avviso di Cass. Sez. 2, 26/01/1995, n. 946, ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, prima dell'adozione dei sistemi di misurazione del calore, l'unico criterio base conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c., doveva intendersi proprio quello della superficie radiante, seguito nella deliberazione assembleare 20 settembre 1994 del Condominio di)
|
Genova.

V. Il quinto motivo di ricorso di Carlo (pagina 32 e ss.) denuncia l'omesso esame ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. con riferimento alle deduzioni circa la irregolarità della convocazione dell'assemblea. Ci si riferisce alla mancata convocazione di alcuni aventi diritto ed alla partecipazione all'assemblea come presidente dell'avvocato che non era condomino. La Corte d'appello ha risposto al riguardo che l'attore non aveva comunque dimostrato le irregolarità delle convocazioni e dello svolgimento della riunione assembleare. In proposito, il ricorrente richiama quanto dedotto nel verbale d'udienza del 16 maggio 1996, nella memoria istruttoria alle pagine da 2 a 6 (che interamente riporta nel corso della censura), nella comparsa conclusionale e nell'atto di appello.

V.1. Il quinto motivo di ricorso rivela profili di inammissibilità ed è comunque infondato. Esso è riferito al paradigma di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., il quale però, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, si riferisce all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, e non è perciò utilizzabile allorché si voglia denunciare, come viene qui fatto,

la omessa valutazione di deduzioni difensive (Cass. Sez. 1, 18/10/2018, n. 26305; Cass. Sez. 2, 14/06/2017, n. 14802).

Ad eliminare ogni decisività della censura, basta poi considerare l'orientamento giurisprudenziale secondo cui un condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903).

Tale orientamento ha ricavato le conseguenze processuali della sistemazione della fattispecie dell'omessa convocazione nell'ambito dei rimedi sostanziali operata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806. Affermato il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, è inevitabile concludere che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetti, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso. L'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla

base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento. Del pari, al condomino non ritualmente avvisato, il quale invochi l'annullamento, deve spettare l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti, in coerenza con i principi generali in tema di annullamento dell'atto e con le regole di distribuzione del carico istruttorio poste dall'art. 2697 c.c.

Quanto all'ulteriore considerazione del ricorrente, circa la presenza all'assemblea 20 settembre 1994 dell'avvocato estraneo alla compagine condominiale, occorre solo richiamare l'interpretazione giurisprudenziale secondo cui la partecipazione ad un'assemblea di condominio di un soggetto estraneo, ovvero privo di legittimazione, non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, a meno che non si dimostri che tale partecipazione abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, ovvero sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (Cass. Sez. 2, 30/11/2017, n. 28763; Cass. Sez. 2, 08/08/2003, n. 11943).

VI. Il sesto motivo di ricorso di Carlo (pagina 36 e ss.) denuncia la violazione del combinato disposto dell'art. 8 del regolamento contrattuale di condominio e dell'art. 1372 c.c., per aver la Corte di Genova ritenuto giustificata l'approvazione della tabella millesimale a maggioranza, ricorrendo l'ipotesi regolamentare delle variazioni delle superfici radianti da parte di singoli condomini, seppur nella specie non richieste ed autorizzate dall'assemblea, ma attuate "clandestinamente" dai singoli condomini. Secondo il ricorrente, oltre a mancare le

condizioni preventive che giustificavano per il vigente regolamento l'approvazione a maggioranza delle nuove tabelle, la "tabella approvata si era poi attenuta ad un inaccettabile criterio di rigida proporzionalità tra superfici radianti dei caloriferi e quote, senza tener conto del livello e della distanza di ciascun appartamento dalla centrale termica, trattandosi di stabile di sette piani.

VI.1. Anche il sesto motivo presenta aspetti di inammissibilità ed è comunque infondato.

Il regolamento di condominio non ha natura di atto normativo generale e astratto, ed è perciò inammissibile il motivo del ricorso per cassazione col quale si lamenta la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; Cass. Sez. 6 - 2, 07/08/2018, n. 20567).

Peraltro, proprio il già richiamato insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, induce ad affermare che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge. I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, mediante convenzione, la quale può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità. Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le sole delibere

dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126). Proprio per quanto autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, di conseguenza, le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., mentre rivela comunque natura contrattuale soltanto la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. Se dunque una tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni, a tali situazioni può rimediare la maggioranza del 1136, comma 2, c.c., per ripristinarne la correttezza aritmetica (arg., di recente, da Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1848; Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27159).

Non rileva decisivamente, in tale quadro di sistema, quanto stabilisse l'art. 8 del Regolamento del Condominio di _____ atteso che, a norma degli artt. 1138, comma 4, c.c. e 72 disp. att. c.c., le disposizioni di cui all'art. 1136 c.c., in tema di costituzione delle assemblee condominiali e relative maggioranze, e di cui all'art. 69 disp. att. c.c., in tema di modifica o revisione delle tabelle millesimali, sono inderogabili dal regolamento (arg. da Cass. Sez. 2, 18/03/2002, n. 3944; Cass. Sez. 2, 03/08/1966, n. 2155).

Deve infine evidenziarsi come, in ipotesi di adozione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato secondo il criterio della superficie radiante, mancando sistemi di misurazione del calore, spetta al giudice del merito verificare i valori delle quote, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi incidenti su di esse (posizione delle superfici radianti, struttura, esposizione e volumetria di ogni appartamento, ecc.) ed eliminando gli errori riscontrati, e la relativa decisione non è sindacabile in sede di legittimità sotto il profilo della violazione di legge, come auspica il sesto motivo di ricorso.

In alcuni remoti precedenti, questa Corte precisò anche che, in tema di ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio, una volta determinata la quantità dell'uso che un singolo appartamento può fare del servizio di riscaldamento centralizzato stesso, a norma dell'art 1123, comma, 2, c.c., secondo il criterio della superficie radiante, non può apportarsi alcuna diminuzione alla correlativa spesa proporzionale per effetto di ragioni particolari (ad esempio: temperatura degli appartamenti dell'ultimo piano del fabbricato inferiore a quella degli altri che determinano quel fabbisogno o che lo aumentano rispetto ad appartamenti di eguale estensione od eguale cubatura: Cass. Sez. 2, 04/08/1978, n. 3839); ovvero che se le caratteristiche di posizione, struttura ed esposizione di un appartamento siano tali da determinare nelle ore di interruzione del funzionamento dell'impianto un calo della temperatura più accentuato che negli altri appartamenti, il condomino interessato ha diritto di ottenere una maggiore fruizione del servizio comune di riscaldamento, restando a carico del richiedente la maggiore spesa derivante dal protratto o più inteso funzionamento dell'impianto e quella

che possa rendersi necessaria per la messa in opera di strumenti o l'adozione di accorgimenti tecnici atti ad evitare un eccesso di calore negli altri appartamenti (Cass. Sez. 2, 10/06/1981, n. 3775).

VII. Il settimo motivo di ricorso di Carlo (pagina 39 e ss.) è rubricato "violazione di legge (art. 360 c. 1 n. 3 c.p.c.) in merito al tipo di vizi che possono inficiare una tabella millesimale ed omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, con riferimento ai vizi di natura 'tecnica' della tabella si fa riferimento alla domanda di "illegittimità e/o inesistenza della tabella per la ripartizione delle spese ordinarie di riscaldamento pretesa approvarsi con la delibera 20/9/94", lamentando il ricorrente la mancata dichiarazione di nullità dell'atto assembleare di approvazione della tabella, "superata" in giudizio con la tabella e con la tabella. La censura contesta che la Corte d'appello non abbia riconosciuto "errata in sé" la tabella e di conseguenza annullato la delibera impugnata.

VIII. L'ottavo motivo di ricorso di Carlo (pagina 42 e ss.) deduce la nullità della sentenza della Corte di Genova per una "serie di omesse pronunce in relazione ai capi 3, 4.1., 4.2 e 5 delle conclusioni". Si ha riguardo alle domande che invocavano la invalidità delle delibere assembleari del 20 settembre 1994, dell'8 maggio 1996 e di tutte le successive delibere che avevano annualmente approvato le spese in base alla tabella

IX. Il nono motivo di ricorso (pagina 45 e ss.) denuncia "violazione di legge (art. 360 c. 1 n. 3 c.p.c.) con riferimento sia ai principi di improduttività di effetti di atti nulli o annullati, di estensione della nullità 'a cascata' agli atti da essi dipendenti ..., che di economia processuale, nonché nullità della sentenza

(art. 360 c. 1 n. 4 c.p.c.) in relazione alla decisione di inammissibilità per 'asserita genericità ed illogica anteriorità cronologica' delle domande di declaratoria di illegittimità/nullità/annullamento di tutte le delibere di approvazione dei riparti spese condominiali applicative, quanto alla ripartizione dei riparti delle spese ordinarie di riscaldamento, della tabella .

IX.1. E' evidente la connessione dei motivi settimo, ottavo e nono di ricorso, tutti ruotanti intorno all'assunto della nullità della delibera di approvazione della "tabella sicché le tre censure vanno esaminate congiuntamente.

Anche questi motivi non possono essere accolti.

Si devono porre alcuni comuni rilievi di inammissibilità. Settimo e nono motivo vengono riportati al parametro della violazione e falsa applicazione della legge di cui all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. ma non osservano il disposto, prescritto dall'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., di indicare le norme di cui si denuncia la inosservanza, né gli argomenti addotti dal ricorrente consentono, nel loro insieme, di individuare le disposizioni di legge che si assumono violate da determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata.

Ancora, le tre censure ora analizzate non considerano tutte le distinte "*rationes decidendi*" che la Corte di Genova ha esplicitato, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la pronuncia adottata in ordine al terzo motivo dell'appello di tal che la fondatezza dell'uno o dell'altro motivo non risulterebbe comunque idonea a determinare l'annullamento della sentenza impugnata.

La Corte di Genova ha affermato innanzitutto che la "quinta ragione" del terzo motivo di gravame inerente alla invalidità della delibera di approvazione delle superfici radianti

riscaldamento del 20 settembre 1994, per l'assunta illegittimità o erroneità della "tabella [redacted] era stata tardivamente aggiunta solo nelle conclusioni dinanzi al consigliere istruttore (pagine 15 e 17 di sentenza). "A voler superare il suddetto problema di ammissibilità", considerava peraltro la Corte d'appello, l'impugnazione della delibera sul punto 1 dell'ordine del giorno doveva rigettarsi in quanto: per il [redacted] era erronea pure la tabella del CTU Juvara; "la differenza fra le varie tabelle dipende dai criteri utilizzati per la loro formazione e non da 'errori propri' di una determinata tabella", mancando perciò vizi correlati della delibera di approvazione; non doveva dimenticarsi che la tabella [redacted] era stata adottata in via provvisoria e che proprio il contenzioso instaurato dal condomino [redacted] aveva imposto un intervento giudiziale di formazione di "nuove e stabili tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di riscaldamento" (pagina 17 di sentenza). Avendo respinto la domanda di invalidità della delibera di approvazione della Tabella [redacted] a Corte di Genova ha conseguentemente negato l'invalidità "derivata" delle delibere di approvazione del consuntivo 1993/1994, del preventivo 1994/1995 e dei correlati stati di riparto 8 (pagine 17 e 18 di sentenza).

Ora, l'argomentare della Corte d'appello, che dapprima ha valutato l'inammissibilità della "quinta ragione" del terzo motivo di impugnazione, giacché aggiunta solo in sede di precisazione delle conclusioni, e poi ha comunque confutato la fondatezza di tale profilo, non si uniforma a quanto illustrato da Cass. Sez. U, 20/02/2007, n. 3840, nel senso che il giudice, dopo una statuizione di inammissibilità, si spoglia della "*potestas iudicandi*" in relazione al merito della controversia, di tal che quanto lo stesso abbia poi impropriamente inserito nella

sentenza, argomentando sul merito, rileva come motivazione svolta "*ad abundantiam*", che la parte soccombente non ha né l'onere né l'interesse ad impugnare; con la conseguenza che è ammissibile l'impugnazione che si rivolga alla sola statuizione pregiudiziale ed è viceversa inammissibile, per difetto di interesse, l'impugnazione nella parte in cui si pretenda un sindacato in ordine alla motivazione sul merito (si veda da ultimo Cass. Sez. 2, 20/08/2019, n. 21514).

E' peraltro evidente che non esista alcun omesso esame di fatti (i "vizi tecnici" della tabella né omessa pronuncia su domande, in quanto la lettura della sentenza impugnata sottolinea come sia insussistente un difetto di attività dei giudici di secondo grado, avendo la Corte di Genova preso in esame le questioni oggetto di doglianza, risolvendole, piuttosto, in maniera che il ricorrente reputa non corretta.

Anche a voler considerare prevalenti ed assorbenti le *rationes decidendi* sul merito della validità della delibera 20 settembre 1994, punto 1 dell'ordine del giorno, le censure dei motivi settimo, ottavo e nono di ricorso non si dimostrano idonee a determinare la cassazione della sentenza impugnata. Il settimo motivo, in particolare, si articola sulla congettura che l'accoglimento della domanda di formazione giudiziale della tabella millesimale, avvenuto sulla scorta della espletata CTU (domanda peraltro proposta dallo stesso attore), non poteva non deporre per l'invalidità della "tabella approvata in sede assembleare. Tale deduzione è resistita dall'affermazione della Corte d'appello secondo cui le divergenze tra la "tabella approvata dall'assemblea e quella formata in giudizio con l'ausilio del CTU Juvara discendevano non da errori della prima nella identificazione del rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo (i quali

avrebbero effettivamente condotto alla nullità della deliberazione dell'assemblea che avesse fissato a maggioranza criteri di ripartizione delle spese comuni diversi da quelli stabiliti dalla legge), quanto dalla differenza degli elementi di calcolo. Invero, la redazione di ogni tabella millesimale suppone il riferimento a dati oggettivi, quale la superficie o il volume della singola unità immobiliare, ma anche l'applicazione di coefficienti riduttori collegati a caratteristiche di destinazione, di piano, di orientamento, di prospetto, di luminosità o di funzionalità dell'alloggio. Due tabelle millesimali relative ad uno stesso immobile possono così rivelarsi diverse soltanto perché nell'una, e non nell'altra, è stato applicato uno dei suddetti coefficienti correttivi, pur senza che sia riscontrabile alcun "errore" nell'accertamento del valore proporzionale di una unità rispetto alle altre. L'errore che porta alla invalidità della delibera maggioritaria di approvazione della tabella è quello che incide sulla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari. La divergenza tra i valori delle unità immobiliari di un edificio condominiale stimati in sede giudiziale e le tabelle millesimali approvate dall'assemblea, derivata unicamente dall'applicazione di determinati coefficienti riduttori riferiti alla superficie reale delle singole porzioni, non determina, dunque, né la nullità della deliberazione assembleare, né delle predette tabelle, né delle delibere fondate sulle medesime per distribuire tra i condomini le spese e per regolare la costituzione e la votazione dell'assemblea.

Ribaltando la prospettiva avanzata dal ricorrente, non essendo stata fornita prova di una oggettiva divergenza tra valori effettivi e valori accertati nella "tabella approvata dall'assemblea 20 settembre 1994, era, al contrario, da



respingere la domanda di revisione di quella tabella alla stregua dell'art. 69 disp. att. c.c.

La portata non retroattiva della pronuncia di formazione giudiziale delle tabelle comporta, poi, che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe correlate pretese restitutorie relative alle ripartizioni delle spese *medio tempore* operate, in applicazione della cosiddetta "teoria del saldo" (arg. da Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 3, 10/03/2011, n. 5690; Cass. già Cass. Sez. U, 30/07/2007, n. 16794).

X. Il decimo motivo di ricorso di Carlo (pagina 48 e ss.) deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 17 del regolamento di condominio e dell'art. 1372, comma 1, c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, in relazione al mancato ripristino della pavimentazione a piastrelle del lastrico solare. La censura fa rinvio alla domanda del capo "7°" delle conclusioni ed al punto 10 dell'ordine del giorno assembleare, e si riferisce alla pretesa di condanna del condominio a completare/ripristinare la copertura del terrazzo condominiale, fissando un termine di adempimento o altrimenti comminando un risarcimento, ed in ogni caso indennizzando l'attore anche dei danni per gli sbalzi termici subiti dal proprio appartamento. Si contesta il mancato esame delle doglianze del anche sul "caldo torrido" da "surriscaldamento estivo" e si afferma il "diritto soggettivo del condomino al rispetto del regolamento contrattuale di condominio", il cui art. 17 impediva la variazione delle linee costruttive del fabbricato.

X.1. Il decimo motivo di ricorso è del tutto infondato.

La Corte di Genova, in ordine al settimo ed all'ottavo motivo di appello, ha evidenziato, in sostanza, che: alcun intervento di

riparazione potesse richiedersi al condominio per rimediare alla circostanza che l'appartamento del _____ era posto all'ultimo piano, e quindi notoriamente risultava più esposto al freddo invernale ed al caldo estivo; che la tabella _____ aveva tenuto anche conto dell'altezza della proprietà _____ nel determinare la caratura millesimale ai fini della contribuzione alle spese di riscaldamento; in ordine all'argomento numero 10 dell'ordine del giorno, l'assemblea del 20 settembre 1994 neppure aveva deliberato, rinviando l'esame della questione.

Non c'è, quindi, alcun omesso esame, rilevante agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., delle deduzioni difensive relative al "caldo torrido" che la mancata esecuzione della pavimentazione del lastrico solare avrebbe comportato.

Il _____ ha ritenuto azionabile in via contrattuale nei confronti del condominio il proprio diritto a ripristinare la pavimentazione a piastrelle del terrazzo di copertura dell'edificio in forza dell'art. 17 del regolamento, che vieta "qualsiasi variazione, sia pure lieve, alle linee costruttive ed estetiche del caseggiato".

A proposito della questione posta al punto 10 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 20 settembre 1994, i condomini avevano rinviato l'esame "data l'ora tarda", e non dunque adottato una deliberazione avente contenuto negativo, la quale sarebbe stata legittimamente impugnabile dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 14/01/1999, n. 313).

D'altro canto, una clausola regolamentare che prescriva, come il richiamato art. 17 del Regolamento del Condominio di _____) un divieto di modificare le linee costruttive ed

estetiche dell'edificio, fonda l'interesse processuale del singolo condomino a richiedere ed ottenere la demolizione delle eventuali opere lesive del decoro del fabbricato, ma non rende configurabile, come si assume a fondamento del decimo motivo di ricorso, un diritto di natura contrattuale di un condomino (nella specie, proprietario di un alloggio le cui caratteristiche di posizione sono tali da determinare un'incidenza della temperatura esterna più accentuata che negli altri appartamenti) ad ottenere il ripristino delle adeguate condizioni termico-ambientali di isolamento del terrazzo comune sovrastante. Ove il proprietario del piano attico intenda denunciare il difetto di isolamento della superficie di copertura del terrazzo condominiale, tale da rendere lo stesso inidoneo a proteggere i vani sottostanti dagli agenti termici ed atmosferici, si rende piuttosto esperibile l'azione di responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2051 c.c.

XI.L'undicesimo motivo di ricorso di Carlo (pagina 54 e ss.) denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo e la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c.

La Corte d'appello non intese riformare la sentenza del Tribunale in punto di regolamentazione delle spese processuali, che erano state compensate per la metà, ponendosene la frazione residua a carico dell'attore. I giudici di secondo grado evidenziarono come quasi tutte le domande del erano state respinte e la determinazione giudiziale delle nuove tabelle millesimali per le spese di riscaldamento non rendeva comunque preponderantemente vittorioso l'attore.

Il ricorrente espone che i giudici di appello avrebbero ignorato il ben significativo divario millesimale appurato fra la tabella e la tabella adottata dal Tribunale, sicché egli "era risultato effettivamente e largamente vittorioso".

XI.1. L'unicesimo motivo di ricorso è infondato, giacché notoriamente la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c. rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente (Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149; Cass. Sez. 2, 20/12/2017, n. 30592).

XII. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente Condominio di

Genova, le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo, mentre non occorre provvedere al riguardo per gli altri intimati, i quali non hanno svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

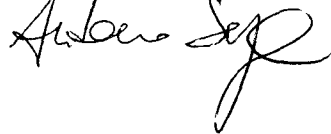
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il

versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 ottobre 2019.

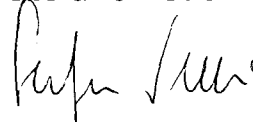
Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa



Il Presidente

Stefano Petitti



IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma

10 MAR 2020

IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa Giuseppina D'Urso