

0008727/14



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Oggetto

condominio - impugazione delibera assembleare - rinuncia servizio comune riscaldamento integrazione contraddittorio

Ud. 10/01/2014 - PU

R.G.N. 11364/2008

Cran. 8127
Rep. 1385

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso 11364-2008 proposto da:

NM, cf X, elettivamente domiciliato in Roma, Via Aosta 20, presso lo studio dell'avvocato De Robertis Gianfranco, rappresentato e difeso dall'avvocato FACCHINI ZACCARIA, come da procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

SUPERCONDOMINIO Via X - Via X - Via X
MOLFETTA;

- intimato -

Avverso la sentenza n. 220/2007 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 06/03/2007;

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/01/2014 dal Consigliere Dott. Ippolisto Parziale;

47/14



Udito l'Avvocato Arnaldo Casamassima per delega avv. Facchini, che si riporta agli atti e alle conclusioni assunte, richiamando l'applicazione della recente normativa in materia di Condominio (2012).

Udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE, che conclude per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. In data 8 marzo 2000 i signori AT e MN adivano separatamente il Tribunale di Trani per l'annullamento della delibera del 4 febbraio 2000 con la quale l'assemblea del "supercondominio" di via X e X e via X aveva revocato l'esenzione dalle spese e dalle contribuzioni accordata di fatto a taluni condomini staccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, e aveva ribadito l'obbligo per tutti di pagare interamente le quote per costi di esercizio e consumo.

Era accaduto che il 22 novembre 1989 l'assemblea del condominio di via X aveva proposto la cessazione del servizio centralizzato di riscaldamento del "supercondominio" entro il 30 aprile 1992, invitando i condomini di via X e di via X ad adottare analoghe iniziative, senza indicare alcunché quanto alle modalità di trasformazione in impianti unifamiliari. Il 25 novembre 1989 l'assemblea del condominio di via X accoglieva la proposta del sig. N di procedere alla cessazione del servizio centralizzato di riscaldamento. Il 21 aprile 1991 l'assemblea del condominio di via X decideva il distacco dall'impianto centralizzato entro il luglio del 1991 e delegava, tra gli altri, proprio il sig. N a concertare con i condomini di via X e X le procedure necessarie. L'assemblea del "supercondominio", il 28 giugno 1992, decideva di proseguire nell'utilizzazione dell'impianto centralizzato esistente. L'8 giugno 1993 si riunivano gli amministratori



dei tre immobili e decidevano di negare distacchi unilaterali, intimando al sig. N , già distaccatosi, di pagare le quote per combustibile ed elettricità. Il 4 febbraio 2000 l'assemblea del "supercondominio", preso atto della volontà del dott. N di non adempiere, decideva di non chiedergli il saldo del pregresso, ma vietava ulteriori distacchi dall'impianto centralizzato e stabiliva che anche i condomini distaccatisi avrebbero dovuto contribuire alle spese di manutenzione e di esercizio.

2. Il Tribunale di Trani rigettava le domande attoree condannando gli impugnanti al pagamento delle spese processuali.

3. Avverso la suddetta sentenza proponeva appello il solo dott. N , che censurava la decisione del giudice di prime cure per non aver tenuto conto dell'accordo intervenuto tra le parti in lite con intese verbali, e comunque per *facta concludentia*, che legittimava il suo distacco e l'esonero dalle spese, come dimostravano anche le delibere assembleari delle singole palazzine. Inoltre, l'appellante denunciava l'errata applicazione dei criteri di ripartizione delle spese dettati dall'articolo 1123, commi 2 e 3, c.c., ben potendo il partecipante al condominio rinunciare al servizio di riscaldamento ed essere esonerato dalle spese per l'uso, specie nel caso in cui il servizio era divenuto inutilizzabile per causa del "supercondominio" e in base agli accordi che consentivano il distacco.

4. Con sentenza del 21 febbraio 2007 la Corte d'Appello di Bari rigettava l'appello, condannando il dott. N al pagamento delle spese di giudizio. In via preliminare, il giudice d'appello riteneva che non dovesse integrarsi il contraddittorio nei confronti della sig.ra T , che non aveva impugnato la sentenza di primo grado e dovendosi ritenere, per quanto risultava dagli atti, che la stessa avesse prestato acquiescenza aderendo alla delibera dell'assemblea del



“supercondominio” del 26 settembre 2001, con la quale era stata stabilita la contribuzione alle spese da parte dei condomini distaccatisi per una quota ridotta al 30%.

Nel merito, la Corte territoriale rilevava che la decisione di trasformare l'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti autonomi attraverso l'uso delle fonti alternative d'energia, per essere valida, doveva prevedere espressamente il tipo d'impianto da installarsi in sostituzione di quello soppresso. Nessuna delle delibere dei tre plessi aveva previsto alcunché sulle modalità esecutive della trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento del “supercondominio” in impianti unifamiliari, pertanto esse avevano carattere meramente programmatico. L'assemblea del “supercondominio”, unica legittimata al riguardo, il 28 giugno 1992 aveva deciso di proseguire nell'utilizzazione dell'impianto centralizzato esistente.

Nessun consenso, nemmeno tacito, poteva essere rinvenuto nelle deliberazioni assunte, malgrado il tempo trascorso e il mancato pagamento delle quote, posto che il N , quale delegato del suo condominio, *«era ben consapevole del carattere del tutto preliminare, provvisorio e programmatico delle determinazioni separatamente dalle assemblee parziali tenutesi tra il 1989 e il 1991 e dell'assoluta mancanza di una delibera assembleare del Supercondominio nelle forme prescritte dalla legge 10/1991»*. Anzi, l'unica delibera assunta dal supercondominio del 28 giugno 1992 era nella direzione opposta ed era del tutto chiara, così da escludere qualsiasi affidamento nel senso indicato dall'appellante, decisione poi confermata il successivo 11 giugno 1993 dai tre amministratori dei condomini, che si riservavano azioni verso il N , già distaccatosi (nell'estate 1992, vedi ultima riga pag. 7), espressamente precisando che *«la tolleranza verso il N non significava acquiescenza nei suoi confronti»*.



Né il N poteva rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato, distaccandosi dall'impianto Comune, anche senza necessità dell'autorizzazione degli altri condomini, non avendo provato che dal distacco non sarebbe derivato un aggravio di spese per coloro che continuavano ad usufruire del riscaldamento, o uno squilibrio termico dell'intero edificio pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio.

Inoltre, le testimonianze acquisite non avevano confermato la situazione di degrado dell'impianto che il N aveva addotto quale giustificazione per la sua decisione di distaccarsene, ed in ogni caso, il giudice d'appello argomentava che l'eventuale incapacità dell'impianto ad erogare sufficiente calore non poteva giustificare l'esonero del condomino dall'obbligo di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento dello stesso.

5. Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bari ricorre per cassazione il dott. MN, articolando due motivi di gravame. Il Supercondominio resta intimato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I motivi del ricorso.

1.1. Con il primo motivo di ricorso si deduce la « *violazione o falsa applicazione dell'art. 331 C.P.C. in relazione all'art. 360 C.P.C. comma 1° n. 4* ».

La Corte d'Appello di Bari ha violato l'articolo 331 c.p.c., per aver ommesso di integrare il contraddittorio nei confronti del condomino sig.ra T, parte soccombente nel giudizio di primo grado e non appellante nel grado successivo. Nel giudizio d'appello anche la difesa del "supercondominio", aveva avanzato la richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti della sig.ra T in quanto, trattandosi di litisconsorzio processuale in causa inscindibile. La Corte Territoriale



ha erroneamente ritenuto che la sig.ra T avesse aderito alla delibera assembleare del “supercondominio” del 26 settembre 2001, mentre la medesima, a tutt'oggi, continua a rivendicare l'esenzione dal pagamento delle spese condominiali di riscaldamento, pur avendo deciso di non continuare a coltivare l'azione giudiziale.

Viene formulato il seguente quesito di diritto: *«accerti la Corte se, nel caso in esame, sussisteva per la Corte d'Appello l'obbligo, ex art. 331 C.P.C., di disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti del condomino dissenziente, sig.ra GT che aveva impugnato la delibera assembleare e partecipato al giudizio di 1° grado, e non aveva appellato nel grado successivo».*

1.2 - Con il secondo motivo di ricorso si deduce il vizio di *«omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 C.P.C. comma 1° n. 5; violazione ed errata applicazione dei criteri di ripartizione delle spese di consumo ex art. 1123 comma 2 e 3 cod. Civ. In relazione all'art. 360 C.P.C. comma 1° n. 3».*

La decisione della Corte d'Appello di Bari è viziata in quanto non ha tenuto conto della convenzione verbale, e comunque attuata per *facta concludentia*, intervenuta tra il dott. N e il “supercondominio”. Con tale accordo l'odierno ricorrente rinunciava al godimento dell'impianto Comune, dal quale si era distaccato recidendo l'allacciamento in maniera tale da eliminare ogni beneficio, ed al risarcimento dei danni subiti nel proprio appartamento in seguito alle infiltrazioni d'acqua causate dall'usura delle tubature dell'impianto centralizzato di riscaldamento. Dal canto suo, il “supercondominio” concedeva al dott.

N il distacco dall'impianto centralizzato, nonché la riduzione alla partecipazione delle spese di consumo. D'altronde il “supercondominio” ne ricavava il vantaggio di non dover procedere ai lavori necessari a riattivare la normale funzionalità dell'impianto nell'appartamento del N .



Tale accordo veniva spontaneamente applicato tra le parti per sette anni, durante i quali il “supercondominio” non si era mai attivato per il ripristino del collegamento dell'impianto centralizzato con l'appartamento del dott. N . E che vi fosse un consenso al distacco lo si ricava anche dalla stessa delibera impugnata, nella quale si legge che il “supercondominio” *«revoca il consenso accordato»* al condomino dott. N .

La Corte Territoriale non aveva considerato che l'accordo non si fondava sulle tre delibere adottate dalle singole palazzine ma sullo scambio di volontà manifestato verbalmente nei termini sopra riportati, sul perdurare di una condotta coerente a tale accordo per oltre sette anni, sulla prova derivante dalla documentazione contabile del condominio. Né la Corte aveva considerato la circostanza della mancata riattivazione dell'impianto nell'appartamento dell'odierno ricorrente, o il mancato risarcimento del danno che l'appartamento del N aveva subito a causa delle infiltrazioni.

In ogni caso, a prescindere dall'esistenza di un accordo tra le parti, la delibera adottata dal “supercondominio” del 4 febbraio 2000, attuava un mutamento dei criteri di ripartizione delle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato seguiti per sette anni ed imponeva nuovamente il pagamento integrale delle spese di consumo al dott. N , senza stabilire alcunché quanto alle opere necessarie a garantire al ricorrente l'utilizzo effettivo dell'impianto centralizzato. In questo senso, la delibera impugnata deve ritenersi nulla in quanto ha ripristinato dei criteri di ripartizione delle spese di consumo che presupponevano, ai sensi dell'art. 1123, commi 2 e 3, c.c., la potenzialità del godimento della cosa Comune, resa impossibile dal distacco operato dal dott. N .



Su tale punto la decisione di secondo grado omette ogni motivazione, contraddicendo, inoltre, i criteri di ripartizione delle spese condominiali sanciti dal codice civile nella misura in cui statuisce che le spese relative a cose destinate a servire i condomini in misura diversa devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Viene formulato il seguente principio di diritto: *«accerti la Corte se la delibera del supercondominio che imponga il pagamento delle spese di consumo dell'impianto di riscaldamento centralizzato al condomino (dott. N) distaccatosi per vetustà delle tubature, senza nulla disporre sul compimento delle opere necessarie a ripristinare il corretto funzionamento dell'impianto e, quindi, il godimento dello stesso, è nulla poiché adottata in violazione dei principi sanciti nell'art. 1123 C.C. 2° e 3° comma».*

2. Il ricorso è fondato quanto al primo assorbente motivo, per quanto di seguito si chiarisce.

2.1 – Sussiste litisconsorzio necessario processuale nei confronti del condomino dissenziente, sig.ra GT , che aveva impugnato la delibera assembleare, partecipato al giudizio di primo grado e non aveva appellato nel grado successivo. All'integrazione la Corte territoriale avrebbe dovuto provvedere d'ufficio e comunque la questione era stata sollevata dalle parti. Né al riguardo appare utile procedere all'interpretazione della presunta volontà di acquiescenza della parte pretermessa, con riguardo agli effetti che le pronuncia, adottata in assenza del contraddittore necessario, potrebbe determinare. Infatti, deve rilevarsi che *«se la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per*



alcuni e della sua invalidità per altri» (Cass. 2000 n. 13331; Cass. 1985 n. 2471).

3. Il secondo motivo resta assorbito. La sentenza va cassata con riguardo al motivo accolto e rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Bari anche per le spese.

P.T.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo; cassa in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Bari anche per le spese.

Così deciso in Roma, Camera di Consiglio del 10 gennaio 2014

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

~~Il Presidente Giudiziale
Dott.ssa Daniela D'Amico~~

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

15 APR. 2014

~~Il Presidente Giudiziale
Dott.ssa Daniela D'Amico~~