

0017557/14

CASSAZIONE.net



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente  
Dott. Ettore BUCCIANTE - Consigliere  
Dott. Laurenza NUZZO - Consigliere  
Dott. Ippolisto PARZIALE - Consigliere  
Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.

R.G. 2462/08  
Cron. 17557  
Rep. 3037  
Ud. 20/6/2014

ha pronunciato la seguente

condominio

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

TF e FE, rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Attilio Bertelli, elettivamente domiciliati nello studio dell'Avv. Massimo Zaccheo in Roma, via Barnaba Oriani, n. 32;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO C DI VIA X MILANO, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dagli Avv. Luca Stendardi e Giovanni Bardanzellu, con domicilio eletto nello studio di quest'ultimo in Roma, via Banco di Santo Spirito, n. 48;

1656/14

Am



- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2853/07 in data 30 ottobre 2007.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20 giugno 2014 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Giovanni Bardanzellu;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Sergio Del Core, il quale ha concluso per il rigetto dei primi tre motivi e per l'accoglimento dei restanti motivi di ricorso.

**Ritenuto in fatto**

1. - FT ed EF, comproprietari di un appartamento nel Condominio C di via X a Milano, con ricorso in data 3 agosto 2003 hanno impugnato dinanzi al Tribunale di Milano la delibera dell'assemblea condominiale in data 14 luglio 2003, recante l'approvazione, a maggioranza, del preventivo dell'esercizio 2003/2004 relativamente alle spese per l'acqua e per la gestione dell'ascensore, deducendo l'illegittimità del sistema di riparto adottato, fondato non su criteri di legge o in base a norme regolamentari, ma su "un asserito buon senso dei condomini, protrattosi negli anni".

Il Condominio ha resistito all'impugnazione.



Il Tribunale, con sentenza in data 27 maggio 2005, ha respinto l'impugnazione.

Premesso che nel Condominio C , privo di regolamento, le spese per l'acqua potabile erano suddivise in proporzione al numero degli occupanti delle unità immobiliari, con esonero di quelle risultanti, a seguito di indagini dell'amministratore, disabitate, mentre le spese per l'ascensore erano ripartite per tutte le unità al 50% in base ai millesimi di proprietà nonché, con esclusione dei proprietari di unità vuote, per il 25% in base all'ubicazione di piano e per il 25% in base al numero degli abitanti delle singole unità, il Tribunale ha ritenuto detti criteri conformi al dettato dell'art. 1123 cod. civ.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 30 ottobre 2007, la Corte d'appello di Milano ha respinto l'appello della T e del F .

2.1. - La Corte d'appello ha rilevato che la dimostrazione dell'effettiva non abitazione, per l'intero periodo della gestione in questione, degli appartamenti esonerati totalmente dalla partecipazione alle spese per acqua potabile e per metà dalla partecipazione alle spese di gestione dell'ascensore, risulta da ciò che tali circostanze sono state proprio dagli appellanti dedotte e fatte oggetto di richiesta di prova testimoniale in primo grado sicché, in mancanza di contestazioni della controparte, giustamente sono state ritenute pacifiche



dal primo giudice, il quale, per tale ragione, non ha dato ingresso all'istruttoria sul punto.

Quanto alle spese per l'acqua potabile, la Corte territoriale ha ritenuto corretta l'applicazione del primo comma dell'art. 1123 cod. civ.: il criterio della proporzionalità al numero degli occupanti delle unità abitative è idoneo (non meno di altri) a commisurare, in via presuntiva, l'entità dei rispettivi usi del condomini e l'esonero per i non utenti è imposto dal dettato normativo.

In ordine alle spese per l'ascensore, la Corte d'appello, affermata l'applicabilità in via analogica dell'art. 1124 cod. civ., ha rilevato che per metà delle spese la suddivisione è avvenuta in base ai millesimi di proprietà e che, per l'altra metà, la proporzione tanto all'altezza del piano quanto al numero degli occupanti delle unità è un criterio idoneo a tradurre l'uso differenziato del servizio di ascensore.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello la T ed il F hanno proposto ricorso, con atto notificato il 21 gennaio 2008, sulla base di cinque motivi.

L'intimato Condominio ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositate memorie illustrative in prossimità dell'udienza.

*Considerato in diritto*



1. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione di legge ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione alla suddivisione delle spese ex art. 1123 cod. civ. ed all'ammissione delle prove ex art. 183 cod. proc. civ. ed alla falsità delle affermazioni contenute nella sentenza d'appello rispetto alle risultanze processuali) si pone il seguente quesito: "Vero che in merito all'ammissione delle prove dedotte il giudice deve pronunciarsi sulla loro ammissione sia durante il giudizio sia eventualmente specificando la motivazione della non ammissione in sentenza con la conseguente violazione del diritto di accertamento. Preso altresì atto che le deduzioni istruttorie ed i capitoli di prova sono stati contestati dalla controparte ritenere violato il principio del corretto accertamento dei fatti di causa quali risultanti dagli atti e della sostanziale non correttezza delle affermazioni contenute nella sentenza d'appello in merito alle risultanze processuali mai verificatesi con conseguente lesione del diritto alla verità processuale".

Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione di legge ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione alla suddivisione delle spese ex art. 1123, primo comma, cod. civ.) si sostiene che il primo comma dell'art. 1123 cod. civ., richiamato dalla Corte d'appello a sostegno della decisione, obbli-



ghi il condominio alla suddivisione delle spese per l'acqua potabile in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, non essendo consentito il riparto in base al numero dei consumatori appartenenti al nucleo familiare.

Il terzo motivo (violazione e falsa applicazione di legge ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione alla suddivisione delle spese ex art. 1123, secondo comma, cod. civ.) pone il seguente quesito: "nella eventualità in cui la Corte di cassazione decidesse che le spese condominiali oggetto di impugnazione dovessero essere suddivise in base al disposto dell'art. 1123, secondo comma, cod. civ., deve essere dichiarato che tutti i condomini debbono partecipare alle spese in quanto non è stata raggiunta la prova del non utilizzo del servizio sia dell'unanimità sulla modificazione del criterio di suddivisione delle spese con conseguente lesione del diritto dei signori T e F ad una equa e corretta, in base alle disposizioni di legge, ripartizione delle spese".

Il quarto motivo (violazione e falsa applicazione di legge ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione alla suddivisione delle spese ex artt. 1123, primo comma, e 1124 cod. civ.) è relativo al riparto delle spese per l'ascensore. Sostengono i ricorrenti che, poiché l'art. 1124 cod. civ., applicato per analogia, prevede solamente due specifici criteri



di suddivisione delle spese relative all'ascensore senza la possibilità di applicazione di ulteriori e modificativi criteri se non con la volontà unanime dell'assemblea, vi sarebbe stata nella specie la lesione del diritto dei condomini ad una corretta ripartizione delle spese, stante l'applicazione di un criterio non accettato, e precisamente quello della suddivisione anche in base al numero delle persone.

Con il quinto motivo (violazione e falsa applicazione di legge ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione alla suddivisione delle spese ex art. 1123 cod. civ. ed all'ammissione delle prove ex art. 183 cod. proc. civ. ed alla falsità delle affermazioni contenute nella sentenza d'appello rispetto alle risultanze processuali) si censura la parte della sentenza in cui si afferma che, riguardo alle unità disabitate, che non fruiscono del servizio di ascensore, per l'esonero della metà in discussione vale quanto deciso per le spese dell'acqua potabile. I ricorrenti sostengono: "preso atto della lesione del diritto e del dovere di accertare e verificare la correttezza delle circostanze ed i fatti di causa, in merito sia alla mancata ammissione delle prove dedotte e conseguentemente lesione del diritto di una parte del giudizio a poter far accertare la realtà dei fatti che sono stati posti a base delle deduzioni in diritto fatte proprie dalla sentenza dichiarare ed accerta-



re che il diritto all'accertamento è stato lesa dalla sentenza impugnata con conseguente danno dei ricorrenti".

2. - Il secondo motivo è scrutinabile nel merito, dovendo essere disattesa l'eccezione di inammissibilità sollevata dal Condominio controricorrente, posto che la censura con esso articolata si conclude con un idoneo quesito di diritto, formulato nel rispetto dell'art. 366-bis cod. proc. civ. (*ratione temporis* applicabile), né essendo di ostacolo allo scrutinio della prospettata violazione di legge la circostanza che la rubrica del motivo contenga, *ad abundantiam*, il riferimento, altresì, al vizio di motivazione.

La complessiva doglianza è fondata.

2.1. - Nel condominio, le spese relative al consumo dell'acqua devono essere ripartite in base all'effettivo consumo se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche. Infatti, l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, salvo il ricorso ai millesimi di proprietà per il consumo dell'acqua che serve per le parti comuni dell'edificio.

A questa situazione ha riguardo il precedente di questa Corte rappresentato da Sez. II, 13 marzo 2003, n. 3712, che, in fattispecie particolare, ha statuito che, in tema di ripartizione di spese condominiali relative all'erogazione di acqua, l'amministratore il quale abbia stipulato con l'ente ero-



gatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese *pro quota* in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condomini, con beneficio di tutti, anche di coloro i quali, singolarmente considerati, non abbiano dato luogo ad un consumo sufficiente all'ottenimento delle agevolazioni applicate sulla base del raggiungimento di una certa quantità.

E' da rilevare, del resto, che l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (nonché di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano) costituisce misura alla quale il legislatore guarda con particolare favore, in quanto volta a razionalizzare i consumi e ad eliminare gli sprechi e quindi a conseguire, in una prospettiva di tutela ambientale, il risparmio della risorsa idrica (art. 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 36, e, ora, art. 146 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152).

2.2. - Diverso è il caso in cui le unità immobiliari non siano dotate di contatori di sottrazione.

In tale evenienza - ed è quella che viene in considerazione nella specie - il sistema dell'art. 1123 cod. civ. non ammette che, salvo diversa convenzione tra le parti, il costo relativo all'erogazione dell'acqua, con una delibera assunta a

Am



maggioranza, sia suddiviso in base al numero di persone che abitano stabilmente nel condominio e che resti di conseguenza esente dalla partecipazione alla spesa il singolo condomino il cui appartamento sia rimasto disabitato nel corso dell'anno.

Il primo comma della citata disposizione, infatti, detta un criterio per le spese di tutti i beni e servizi di cui i condomini godono indistintamente, basato su una corrispondenza proporzionale tra l'onere contributivo ed il valore della proprietà di cui ciascuno condomino è titolare.

Il secondo comma dello stesso art. 1123, a sua volta, stabilisce che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Ora è esatto - ed è stato già sottolineato da questa Corte in una non recente pronuncia (Sez. II, 10 dicembre 1974, n. 4166) - che questo secondo criterio dal punto di vista pratico richiede ancora un puntuale adattamento al caso singolo per una sua più compiuta specificazione, varie potendo essere le concrete modalità di attuazione del principio che rapporta la spesa all'uso; e che quando detto rapporto può essere tradotto in pratica con più sistemi che attuano, in modo più o meno soddisfacente riguardo alle circostanze del caso, il precetto di legge, la preferenza accordata, in concreto, ad uno di essi non è viziata da illegittimità e sfugge, pertanto, al controllo del giudice.

Am



Ma il secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. non legittima la delibera di suddivisione della spesa nella specie adottata, giacché il sistema di riparto da essa previsto appare inidoneo, per la sua irrazionalità, a fissare un congruo rapporto tra la spesa e l'uso individuale.

La norma in questione ha infatti riguardo al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa o dal servizio comune, atteso che quella del condomino è una obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli non ne faccia uso non lo esonera dall'obbligo di pagamento della spesa.

Sotto questo profilo, va considerato che anche in un appartamento rimasto non abitato possono tuttavia esservi altri usi dell'acqua, ad es. per le pulizie dell'appartamento o per l'annaffiamento delle piante, o perdite d'acqua.

Inoltre, esentare gli appartamenti non abitati dal concorso nella spesa significa sottrarli non solo al costo del consumo idrico imputabile al lavaggio delle parti comuni o all'annaffiamento del giardino condominiale, ma anche a quella parte della tariffa per la fornitura dell'acqua potabile che è rappresentata dal minimo garantito quale quota fissa per la disponibilità del servizio da parte del gestore, la quale, parametrata sul numero delle unità immobiliari domestiche facenti parte del condominio, è indipendente dal consumo effettivo.



D'altra parte, stabilire il costo dell'erogazione dell'acqua in base al numero delle persone che risiedono in ogni unità abitativa, significa introdurre, al posto del criterio potenziale su base reale (per il quale ciò che rileva non è il contegno personale dell'uno o dell'altro condomino, ma l'entità del servizio obiettivamente prestato o destinato a prestarsi), un criterio forfettario presuntivo su base personale. Criterio, quest'ultimo, che soltanto apparentemente risponde a esigenze pratiche e di semplificazione, perché in realtà è fonte di controversie nel momento dell'accertamento, finendo con il rimettere all'amministratore un compito di vigilanza e di controllo - la verifica, al di là dei dati anagrafici, di una stabilità di dimora o di convivenza che si realizza in ogni unità immobiliare - che evidentemente fuoriesce dalle sue attribuzioni, perché tocca le relazioni personali e di vita di ciascun condomino.

Di qui l'errore della sentenza impugnata, la quale si è discostata dal principio - che deve essere qui enunciato - secondo cui, in tema di condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta



a maggioranza, che - adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare - esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno.

3. - E' fondato anche il quarto mezzo, pur esso esaminabile nel merito per le ragioni già espresse retro, al punto 2, con riguardo all'analogia eccezione di inammissibilità.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (Sez. II, 25 marzo 1999, n. 2833; Sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975; Sez. II, 17 febbraio 2005, n. 3264), per le spese di gestione del servizio ascensore è applicabile, per analogia, in mancanza di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condomini, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. (nel testo vigente anteriormente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, secondo cui il riparto avviene, per metà, in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

E' invalida, pertanto, la delibera assembleare, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisca, come nella specie, a parità di caratura millesimale e di livello di piano, un onere di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore più elevato a carico dei condomini con famiglia più



numerosa, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, e un esonero parziale per i proprietari di unità che l'amministratore abbia accertato essere disabitate.

4. - L'esame degli altri motivi resta assorbito.

5. - La sentenza impugnata è cassata.

La causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Milano.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Milano.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 20 giugno 2014.

Il Consigliere estensore

*Alberto Criventi*

Il Presidente

*[Signature]*

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela PANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, - 1 AGO. 2014 -

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela PANNA