

Cassazione civile sez. II, 13/06/2019, (ud. 13/12/2018, dep. 13/06/2019), n.15932

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice – Presidente –

Dott. ABETE Luigi – Consigliere –

Dott. SCALISI Antonino – Consigliere –

Dott. FORTUNATO Giuseppe – Consigliere –

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara – rel. Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 12590/2015 proposto da:

T.F., elettivamente domiciliato in ROMA,

– ricorrente –

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in che lo

rappresenta e difende;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 24-71/2014 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA,
depositata il 05/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
13/12/2014 dal Consigliere Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
VISONA' Stefano, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

Fatto

PREMESSO

che:

1. Con atto di citazione del 10/5/2010 T.F. si opponeva al decreto ingiuntivo n. 902/2010, emesso in favore del Condominio (OMISSIS) in forza della deliberazione assembleare dell'11/7/2009 di approvazione dei bilanci consuntivi 2008/2009 e 2009/2010, per un importo pari ad Euro 27.306,90. In via riconvenzionale, l'opponente domandava altresì che venisse accertata la legittimità del distacco dall'impianto comune di riscaldamento dei termoconvettori presenti nelle quattro unità abitative di sua proprietà, nonché la nullità di tutte le deliberazioni condominiali successive all'ottobre 2005, data dell'avvenuto distacco, nella parte in cui gli addebitavano le spese di consumo dei menzionati termoconvettori, con conseguente condanna del Condominio alla restituzione delle somme incassate dal 2005 a titolo di quota di consumo fisso dei termoconvettori (Euro 12.448,41).

Il Tribunale di Verona, con sentenza n. 714/2013, rigettava l'opposizione, rilevando che l'invalidità delle deliberazioni assembleari non poteva farsi valere nel giudizio di opposizione, ma solo con separata impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c. e che il distacco non era stato comunque autorizzato dall'assemblea condominiale ai sensi della L. n. 10 del 1991 art. 26 (come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 2006).

2. Avverso tale sentenza proponeva appello T.F., lamentando la nullità delle delibere assembleari, la non necessità di preventiva autorizzazione assembleare per il distacco in argomento, nonché la violazione del contraddittorio per avere il Tribunale posto a base della sua decisione la L. n. 10 del 1991, art. 26, mai invocato dalle parti.

La Corte di appello di Venezia – con sentenza 5 novembre 2014, n. 2471 – rigettava il gravame, affermando, tra l'altro, che nel caso di specie non si verteva in materia di nullità, bensì di annullabilità delle deliberazioni, derivando i dedotti vizi dalla ripartizione dei contributi condominiali, con conseguente onere di far valere tali vizi entro i termini di cui all'art. 1137 c.c.; nè la nullità poteva dedursi dalla pretesa violazione del diritto soggettivo dell'appellante in conseguenza della mancata autorizzazione al distacco, posto che l'assemblea non era mai stata investita di tale questione, contrariamente a quanto previsto dall'art. 6 del regolamento condominiale.

3. Contro la sentenza ricorre in cassazione T.F.. Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS).

Il ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Diritto

CONSIDERATO

che:

I. Il ricorso è articolato in sei motivi.

a) Il primo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1118, 1123 e 1137 c.c. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3): la Corte di appello avrebbe erroneamente ritenuto la sola annullabilità delle deliberazioni, essendo queste invece da considerarsi nulle, a fronte dell'illegittima richiesta di pagamenti per costi non più dovuti a seguito del distacco, con conseguente possibilità di far valere il vizio anche nel giudizio di opposizione, senza necessità di rispettare i limiti temporali di cui all'art. 1137 c.c..

Il motivo è fondato. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, "in tema di condominio negli edifici, è nulla – e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. – la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, nè siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di

Delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese” (così Cass. 22634/2013).

b) Il secondo motivo lamenta, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1104,1117,1118 e 1135 c.c.: la Corte di appello ha erroneamente ritenuto necessaria l’autorizzazione assembleare per poter procedere al distacco dei termoconvettori dall’impianto comune.

Il motivo è fondato. Secondo questa Corte, “il condomino può legittimamente rinunciare all’uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall’impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell’impianto” (così Cass. 7518/2006 e Cass. 16365/2007).

c) L’accoglimento dei primi due motivi comporta l’assorbimento del terzo (che lamenta, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1104,1117,1118,1123,1138,1362,1363,1366,1370 c.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), del quarto (rubricato violazione e/o falsa applicazione della L. n. 10 del 1991, art. 26, come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 2006, nonché degli artt. 1117, 1118 e 1135 c.c.), del quinto (con cui si denuncia, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1137 e 1193 c.c.) e del sesto motivo (che lamenta, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e/o falsa applicazione dell’art. 23 Cost. e art. 1118 c.c.).

II. La sentenza impugnata va quindi cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata al giudice d’appello che deciderà la causa alla luce dei principi di diritto sopra ricordati; il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi, assorbe gli altri motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d’appello di Venezia.

Così deciso in Roma, nella pubblica udienza della Sezione Seconda Civile, il 13 dicembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 13 giugno 2019

