

40839-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Felice MANNA - Presidente
Ubaldo BELLINI - Consigliere
Aldo CARRATO - Consigliere Rel.
Milena FALASCHI - Consigliere
Rossana GIANNACCARI - Consigliere

R.G.N. 8235/18

Cron. 40839

Rep.

C.C. 12/10/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Condominio

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 8235/2018) proposto da:

(omissis) (C.F.: (omissis)), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale apposta a margine del ricorso, dagli Avv.ti (omissis) (omissis) ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima, in Roma, v. Tacito n. 23;

C. U.

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis), (omissis) (C.F.: (omissis)), in persona dell'amministratore *pro-tempore* (omissis) S.a.s, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale a margine del controricorso, dall'Avv. (omissis) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in (omissis) (omissis) - controricorrente -

avverso la sentenza della Corte di appello di Torino n. 1986/2018 (pubblicata l' 8 settembre 2017);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12 ottobre 2021 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

letta la memoria depositata dalla difesa del ricorrente ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. .

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione notificato il 30 dicembre 2013 (omissis) conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Torino, il Condominio (omissis), chiedendo la dichiarazione di nullità e/o di annullabilità e, comunque, dell'illegittimità delle deliberazioni assunte all'assemblea condominiale in data 22 gennaio 2013 relative all'approvazione delle gestione delle spese di riscaldamento, con riferimento al rendiconto consuntivo 2012/2013 e al bilancio preventivo 2013/2014, nella parte in cui

2160/21

erano state accollate ad esso attore le spese di riscaldamento derivanti dall'utilizzazione e dalla gestione dell'impianto centralizzato.

All'esito della procedura di mediazione obbligatoria a cui le parti erano state rimesse, il convenuto Condominio stornava l'importo posto a carico del ^(omissis) ed oggetto di causa e disponeva la restituzione delle somme che erano state dal medesimo pagate in forza del decreto ingiuntivo originariamente emesso nei suoi confronti.

Pertanto, il Tribunale adito, con sentenza n. 3035/2015, dichiarava la cessazione della materia del contendere ma, in applicazione del principio della soccombenza virtuale (in considerazione del fatto che l'impugnata delibera fosse conforme sia alla legge che al regolamento condominiale), condannava il ^(omissis) al pagamento delle spese processuali.

2. Decidendo sull'appello formulato dal ^(omissis), cui resisteva l'appellato Condominio, la Corte di appello di Torino lo rigettava con sentenza n. 1986/2017 (pubblicata l'8 settembre 2017). A sostegno dell'adottata pronuncia (con cui si confermava la decisione impugnata circa la dichiarata sussistenza della soccombenza virtuale del ^(omissis)), la Corte piemontese rilevava che non si era venuta a configurare alcuna violazione dell'art. 112 c.p.c., ponendo in risalto, altresì, come la delibera dell'assemblea condominiale non conteneva l'autorizzazione di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento in relazione all'unità immobiliare dell'appellante, poiché con essa si era deciso esclusivamente di provvedere alla sostituzione della caldaia con un'altra, in base ad un preventivo sottoposto all'esame dei condomini, ragion per cui anche se il ^(omissis) avesse rinunciato al suo diritto sulle cose comuni, non avrebbe potuto sottrarsi al contributo condominiale per le spese di riscaldamento, in difetto della prova che da ciò non sarebbero derivati né uno scorporo tecnico né un aggravio di spese per il Condominio.

3. Avverso la predetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi, ^(omissis) resistito con controricorso dall'intimato Condominio ^(omissis). La difesa del ricorrente ha anche depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo il ricorrente ha dedotto la violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 132, comma 2, n. 4, c.p.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e quello di omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia, sostenendo che la motivazione adottata con l'impugnata sentenza si sarebbe dovuta considerare meramente apparente.

2. Con la seconda doglianza il ricorrente ha denunciato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3, 4 e 5, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1117, 1118, 1120, 1138 e 1362 e segg. c.c., nonché degli artt. 112, 115, 345, comma 3, e 384, secondo comma, c.p.c. unitamente all’art. 143 disp. att. c.p.c., oltre al vizio di contraddittorietà della motivazione e di quello di omesso esame circa un fatto decisivo per la controversia.

Nello specifico il ^(omissis) ha dedotto – censurando complessivamente la sentenza impugnata in relazione ai prospettati vizi – che: - il suo distacco dall’impianto centralizzato di riscaldamento si sarebbe dovuto considerare legittimo, trattandosi di diritto individuale a cui l’assemblea non avrebbe potuto legittimamente imporre alcun ostacolo; - la delibera impugnata (contenente l’accollo delle spese di riscaldamento anche suo carico) si doveva considerare affetta da nullità siccome lesiva del predetto diritto; - egli aveva debitamente fornito in giudizio la prova che alcun malfunzionamento e/o disservizio era conseguito al mancato allacciamento della sua unità immobiliare all’impianto centralizzato e che nessuna lamentale era pervenuta dagli altri condomini; - ai fini del distacco rilevava solo che da esso non sarebbero derivati né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico e che ciò fosse provato prima del distacco o dopo il distacco si sarebbe dovuto ritenere influente, essendo sufficiente la sola sussistenza di dette condizioni.

3. Rileva il collegio che il primo motivo è manifestamente infondato con riferimento all’asserito vizio di apparente motivazione, posto che essa è adeguatamente svolta e risponde pienamente al requisito prescritto dall’art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c., e si prospetta inammissibile in ordine all’asserita insufficienza e contraddittorietà della motivazione, avuto riguardo al testo del novellato n. 5 dell’art. 360 c.p.c., applicabile “ratione temporis” nel caso in questione, poiché l’impugnata sentenza di appello è stata pubblicata successivamente all’11 settembre 2012.

E’, infatti, ormai pacifico nella giurisprudenza di questa Corte (v., tra le tante, Cass. SU nn. 8053 e 8054 del 2014; Cass. n. 23940/2017 e Cass. n. 22598/2018) che la riformulazione dell’art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., disposta dall’art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall’art. 12 delle preleggi, come riduzione al “minimo costituzionale” del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che è denunciabile in cassazione solo l’anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all’esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza

impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (ipotesi tutte non ricorrenti nella vicenda processuale che ci occupa), esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione.

4. Ritiene il collegio che il secondo motivo è privo di fondamento e deve, perciò, essere respinto, pur con i chiarimenti di seguito evidenziati.

Lo è, innanzitutto, con riferimento alla prospettata violazione processuale dell'art. 112 c.p.c., avendo la Corte di appello piemontese – nel confermare quella di primo grado – dato atto della legittimità dell'impugnata delibera del 22 novembre 2013 sul presupposto che l'addebito al ^(omissis) delle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato era contenuto in altra precedente delibera valida ed efficace.

Esso non coglie nel segno anche con riferimento alla denunciate violazioni di legge sostanziale.

Innanzitutto, va posto in risalto che la censura, per questa parte, si basa su un parziale travisamento della ricostruzione in fatto operato dalla Corte di appello nell'impugnata sentenza e, quindi, con la stessa si invoca una tutela giuridica che non trova piena corrispondenza nelle accertate risultanze fattuali.

Infatti, con la sentenza di appello è stato dato atto – in conformità con altri citati precedenti della stessa Corte riguardanti analoghi giudizi civili intercorsi tre le medesime parti - che, con la presupposta delibera dell'11 settembre 2000, il ricorrente non fu affatto autorizzato a distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento con riferimento all'unità immobiliare di sua proprietà, ma fu deciso di procedere alla sostituzione della caldaia con altra, e che solo con la delibera successiva del 12 ottobre 2000 l'assemblea respinse la richiesta del ^(omissis) di distaccarsi dall'impianto centralizzato.

La Corte territoriale ha, poi, posto in luce nel prendere atto del rifiuto del ^(omissis) di far collegare il suo impianto interno al nuovo impianto centralizzato e, in ogni caso, difettando la prova (incombente sul ^(omissis)) che dal suo distacco non sarebbero derivate le suddette conseguenze, aveva legittimamente accolto – ancorché richiamando l'art. 10 del regolamento condominiale – al ricorrente l'obbligo di compartecipazione alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (fermo restando

pacificamente a suo carico l'obbligo di partecipare a quelle di conservazione) previsto nella delibera oggetto di impugnazione.

E' importante rilevare che, nella vicenda giudiziale in questione, si applicava "ratione temporis" – come rilevato nell'impugnata sentenza - la versione dell'art. 1118 c.c. antecedente alla novella di cui alla legge n. 220 del 2012.

Sulla base di tale normativa, già si era ritenuto che - pur essendo legittimo il diritto del singolo condomino a distaccarsi dall'impianto centralizzato senza alcuna necessità di ottenere l'autorizzazione dall'assemblea condominiale - egli avrebbe dovuto fornire la prova (in via preventiva) che la sua rinuncia a collegarsi al nuovo impianto centralizzato di riscaldamento non avrebbe prodotto aggravii di gestione o squilibri termici, altrimenti non avrebbe potuto sottrarsi al contributo condominiale.

Era, infatti, pacifico – già sotto la vigenza della precedente versione del citato art. 1118 c.c. (come detto applicabile temporalmente nella fattispecie) - che il singolo condomino avrebbe potuto legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se avesse provato (dove l'univoco accollo dell'onere probatorio a suo carico) che dalla sua rinuncia e dal distacco non sarebbero derivati né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico per l'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Pertanto, solo se fosse stata soddisfatta tale condizione, egli sarebbe rimasto obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre sarebbe stato esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (cfr. Cass. n. 5974/2004, Cass. n. 7518/2006, cit., Cass. n. 16367/2007).

Del resto, tale principio – frutto proprio della pregressa elaborazione giurisprudenziale di questa Corte - è stato positivizzato in questi termini nel comma 4 del novellato 1118 c.c. .

Va, peraltro, rilevato che la sentenza di appello (conforme a diritto nel dispositivo) deve essere corretta nella parte motiva con riferimento al passaggio in cui ha ritenuto che, essendo pacifico fra le parti che mai l'impianto del condomino ^(omissis) era stato collegato al nuovo impianto centralizzato di riscaldamento, nessuna verifica del possibile aggravio di spesa o di squilibrio termico avrebbe potuto essere effettuata, nel mentre, come si è diversamente detto, solo in presenza dell'insussistenza di tali aspetti per l'eventualità dell'allaccio all'impianto termico condominiale da parte del ^(omissis) la sua rinuncia ad allacciarsi avrebbe potuto essere ritenuta legittima.

Occorre, a questo punto, mettere in risalto che, nella memoria depositata ai sensi dell'art. 380-bis. 1. c.p.c. dalla difesa del ricorrente, si richiama la recente sentenza n. 18131/2020 di questa Sezione intervenuta tra le stesse parti (che il ^(omissis) prospetta come influente sulla decisione del presente ricorso), secondo la quale, qualora in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto termico centralizzato, il mancato allaccio di un singolo condomino non si intenda quale volontà unilaterale dello stesso di rinuncia o distacco, ma appaia quale conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di una unità immobiliare, restando altresì impedito un eventuale futuro riallaccio, deve ritenersi che tale condomino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto, e non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa, essendo nulla la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune l'impianto centralizzato, né siano serviti da esso.

Ma, a tal proposito, il collegio intende chiarire che – oltre a riferirsi la vicenda definita con la riportata sentenza ad altre annualità contabili – l'aspetto della eventuale impossibilità tecnica dell'appartamento del ^(omissis) di allacciarsi all'impianto centralizzato era stata in quel caso dedotta con i proposti motivi (e sul punto, al fine dell'accertamento di tale eventualità, l'impugnata sentenza era stata cassata con rinvio), nel mentre, nella fattispecie oggetto del presente ricorso, tale profilo non risulta prospettato ed, anzi, la sua impostazione sembra presupporre che questa impossibilità non sussisteva, poiché l'iniziale azione del ^(omissis) di impugnativa delle anzidette delibere assembleari riguardava la denuncia dell'illegittimità delle stesse sull'assunto che egli avesse il diritto (esercitabile in via unilaterale, a prescindere da un'autorizzazione dell'assemblea condominiale) di non allacciarsi all'impianto di riscaldamento centralizzato, senza, tuttavia, a suo avviso, dover riscontrare la possibile produzione degli effetti (negativi per il Condominio) riconducibili agli squilibri termici e agli aggravii di spesa per gli altri condomini, il cui onere probatorio, invece, per quanto precedentemente posto in risalto, incombeva su di lui.

4. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso – previa parziale correzione della motivazione dell'impugnata sentenza (comunque conforme a diritto nel dispositivo) - nei sensi in precedenza sottolineati deve essere

integralmente respinto, con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dello stesso ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

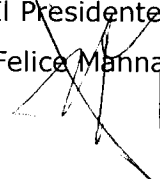
La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi euro 2.300,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre contributo forfettario, iva e cpa nella misura e sulle come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

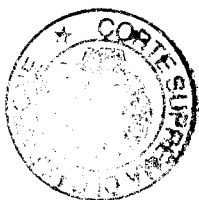
Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 12 ottobre 2021.

Il Presidente
Felice Manna



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 20.10.2021



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Sabina Pacitti

