



12580/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 07/04/2017 - CC

R.G.N. 5414/2016
Cau. 12580

Rep. C.I.

A RECUPERO PER
CONDIZIONE IMPROBATA
DEL C.O.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5414-2016 proposto da:

FARAMO ANGELA ANTONINA CARMELA, VOLPE LINA,
elettivamente domiciliate in ROMA, LARGO ECUADOR,6, presso
lo studio dell'avvocato NICOLA MASSAFRA, che le rappresenta
e difende;

- *ricorrenti* -

contro

CONDOMINIO DI VIALE DEI QUATTRO VENTI NN 80/82 IN
ROMA, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OTTAVIANO 66,
presso lo studio dell'avvocato ORESTE PASCUCCI, che lo
rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 4415/2015 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 20/07/2015;

6100
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Angela Antonina Carmela Faramo e Lina Volpe propongono ricorso per cassazione articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 4415/2015 del 20 luglio 2015. La sentenza impugnata ha respinto l'appello avverso la sentenza n. 1345/2007 del Tribunale di Roma, che aveva rigettato le impugnative ex art. 1137 c.c. delle condomine Angela Antonina Carmela Faramo e Lina Volpe inerenti la deliberazione assembleare del 12 febbraio 2004 del Condominio di via dei Quattro Venti 80-82, Roma. Questa delibera aveva imposto alle attrici di concorrere nella misura del 35% alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, nonostante le stesse condomine Faramo e Volpe se ne fossero legittimamente distaccate l'una nel 1981 e l'altra nel 2000. Il Tribunale aveva ritenuto legittimo l'obbligo di contribuire alle spese di gestione imposto alle ricorrenti in forza dell'art. 11 del regolamento condominiale di natura contrattuale, il quale dispone che *"la rinuncia al servizio di riscaldamento centrale può essere ammessa purché per un'intera stagione e con le opportune garanzie ed importa l'obbligo di pagare la metà del contributo che il rinunciante avrebbe dovuto pagare se avesse usufruito del servizio"*. Sull'impugnazione di Angela Antonina Carmela Faramo e Lina Volpe, le quali deducevano che il menzionato art. 11 del regolamento si riferisse alla sola rinuncia temporanea al riscaldamento, e non anche al distacco definitivo, la Corte d'Appello di Roma ha affermato che quella norma convenzionale non consentisse di distinguere fra le due ipotesi.

Il primo motivo di ricorso di Angela Antonina Carmela Faramo e Lina Volpe denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1369 e 1371 c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, contestandosi l'interpretazione della Corte d'Appello che, agli effetti del citato art. 11 del regolamento, ha equiparato la rinuncia temporanea al riscaldamento centralizzato al distacco definitivo, il quale ultimo non può che comportare l'esonero da qualsiasi contributo alle spese di gestione, salvo che il medesimo distacco abbia determinato aggravii di costi o squilibri termici.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1118, 1123 e 1138 c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ribadendosi che la legittimità del distacco operato non potesse non comportare l'esonero delle condomine ricorrenti dalle spese di gestione.

Il Condominio di via dei Quattro Venti 80-82, Roma, si difende con controricorso.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le ricorrenti hanno presentato memoria ex art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente per la loro connessione.

Sono inammissibili, innanzitutto, le censure che in entrambi i motivi vengono riferite al parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto questo, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, in legge n. 134 del 2012, contempla



soltanto il vizio di 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. Ne consegue che tale vizio va denunciato nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., dovendo il ricorrente indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività". Non integrano, pertanto, il vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, le censure di insufficienza o contraddittorietà della motivazione, contenute nel primo motivo di ricorso, nè quelle, contenute nel secondo motivo di ricorso, che si limitano a contrapporre una diversa interpretazione della clausola del regolamento di condominio rispetto a quella prescelta nel provvedimento gravato.

D'altra parte, è stato più volte affermato da questa Corte che l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (Cass. Sez. 2, 31 luglio 2009, n. 17893). E' in tal senso del tutto coerente l'interpretazione che la Corte d'Appello di Roma ha dato dell'art. 11 del Regolamento di condominio, nel senso che, dove esso disciplina *"la rinuncia al servizio di riscaldamento centrale ... purchè per un'intera stagione"*, stabilendo comunque per il rinunciante *"l'obbligo di pagare la metà del contributo"*, si riferisca sia alle ipotesi di temporanea astensione dalla fruizione dell'impianto di riscaldamento, sia al definitivo distacco delle diramazioni della singola unità immobiliare dall'impianto comune (non



sussistendo, secondo il senso letterale delle parole, alcuna ontologica temporaneità della "rinuncia" al riscaldamento, intesa come atto volontario unilaterale del condomino, quale concetto da contrapporre al definitivo "distacco", che indica invece l'atto materiale, come può desumersi anche dall'art. 1118, comma 4, c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, pur non applicabile nella specie *ratione temporis*). D'altro canto, la disposizione regolamentare in esame, limitandosi ad obbligare il condomino rinunziante a concorrere parzialmente anche alle spese per l'uso del servizio centralizzato, non va intesa come clausola impeditiva del distacco (il che, ad avviso di precedenti decisioni di questa Corte, renderebbe il contratto non meritevole di tutela: Cass. Sez. 2, 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209). E' stato, piuttosto, stabilmente affermato dalla giurisprudenza, con orientamento che deve trovare conferma e depone per l'infondatezza del ricorso, come sia legittima la delibera assembleare che disponga (proprio come nel caso in esame), in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati), tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. Sez. 2, 23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1558).

E' del resto derogabile dai condomini, nell'esercizio della loro autonomia privata, anche la disciplina dell'art. 1118 c.c., che



correla diritti ed obblighi dei condomini al valore millesimale di contitolarità, prescegliendo un accordo di valore negoziale che si risolve in un impegno irrevocabile di determinare quantitativamente le quote di contribuzione alle spese in un certo modo (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300).

Non è dunque ravvisabile nella previsione che il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento debba concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria o alla conservazione dell'impianto stesso, una norma imperativa non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, in forza di vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, ed essendo perciò i condomini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro diritti e dei loro obblighi mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale che diversamente suddivida le spese relative all'impianto, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco.

Il ricorso va perciò rigettato e le ricorrenti vanno condannate a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

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 delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido tra loro a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, 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 delle ricorrenti, 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 7 aprile 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **11 8 MAG 2017**
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

