

N. R.G. 6404/2012



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PARMA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Elena Pisto  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore  
avv. SAVANI PRIMO

OPPONENTE

contro

CONDOMINIO [REDACTED] - [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso  
il difensore avv. [REDACTED]

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

La causa ha ad oggetto l'opposizione promossa da [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo  
n. 1839/2012 con il quale le veniva ingiunto il pagamento in favore del Condominio [REDACTED] -  
[REDACTED] di € 6.388,48 a titolo di spese di condominio come risultanti dal riparto approvato  
dall'assemblea.

A fondamento dell'opposizione la [REDACTED] sostanzialmente lamentava la nullità delle delibere del  
08.09.2011 e del 08.11.2011 nella parte in cui escludevano dalla partecipazione alle spese di  
rifacimento della centrale termica condominiale n. 3 condomini su 17, quindi modificando i criteri  
legali di ripartizione delle spese tra i condomini di cui all'art. 1123 c.c. in assenza del consenso di tutti i  
condomini, e, conseguentemente, della delibera del 25.06.2012 di approvazione del riparto secondo i  
suddetti criteri.

La [REDACTED] chiedeva pertanto dichiararsi nulle, improduttive di effetti giuridici e perciò inefficaci,  
anche in via incidentale, le delibere 08.09.2011, 08.11.2011 e 25.06.2012 emesse dal Condominio  
opposto e la cui ultima posta a base dello stesso a fondamento del d.i e, per l'effetto, revocare il decreto



ingiuntivo opposto.

Si costituiva il Condominio il quale chiedeva la conferma del decreto ingiuntivo per essere l'opposizione infondata in quanto:

(a) l'impianto di riscaldamento condominiale non aveva mai servito i locali al piano terra dei tre condomini esclusi dalla ripartizione delle relative spese, essendo in origine semplici autorimesse, come emergente dal certificato di prevenzione incendi del 09.12.1955, ciò essendo inoltre confermato dal regolamento condominiale del 10.10.1954 (doc. 6 opponente) ove l'impianto di riscaldamento centralizzato non era stato menzionato nell'elenco delle cose *che costituiscono proprietà comune a tutti indistintamente* (art. I);

(b) i proprietari delle unità al piano terra non avevano mai partecipato *pro quota* alle spese relative a detto impianto, come emergente dalle ripartizioni delle spese prodotte e come condiviso dalla stessa ██████████ che una volta diventata condomina (nell'esercizio 2003/2004) e fino al suo distacco dall'impianto termico condominiale (avvenuto nell'esercizio 2009/2010), aveva sempre espresso voto favorevole all'approvazione dei bilanci e dei relativi riparti (docc. 7 – 20 parte opposta);

(c) le delibere dovevano considerarsi al più annullabili, e siccome non impugnate nei termini di legge, la Venturini doveva intendersi decaduta dalla relativa azione.

Concessi i termini *ex art.* 183, comma VI, c.p.c., la causa veniva istruita con i documenti prodotti dalle parti e prova orale.

La causa, pervenuta dinanzi alla scrivente per la prima volta all'udienza del 08.11.2018, previa assegnazione del novembre 2017, è stata trattenuta in decisione con rinuncia delle parti ai termini *ex art.* 190 c.p.c. all'udienza del 11.09.2019, ove le parti hanno concluso come da verbale.

L'opposizione è fondata.

Imanzitutto si premette che *“è affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune. Ciò, perché eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca.”* (Cass. Civ. 17101 del 2006; nonché Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641, vedasi anche SS.UU. 4806/2005).

In applicazione di detto principio la Corte di Cassazione ha inoltre precisato che *“in assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988). [...] E' allora indispensabile una fonte convenzionale per poter derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., non potendo l'assemblea stabilire o modificare tali criteri con un'eventuale delibera maggioritaria. [...] Sono dunque da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni *ex art.* 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la*



*maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128)" (Cass. n. 19651/2017)*

Nel caso sottoposto alla Corte di Cassazione nella sentenza appena citata la questione riguardava proprio un impianto di riscaldamento, anche se non con riferimento alle spese di manutenzione straordinaria ma a quelle derivanti dall'uso dello stesso.

A tal proposito la Suprema Corte ha precisato ancora che *"la deliberazione di ripartizione delle spese di esercizio dell'impianto del riscaldamento centralizzato che intenda stabilire a maggioranza un criterio diverso da quello legale, come ritraibile dall'art. 1123, comma 2, c.c. (e quindi correlato al consumo effettivamente registrato o al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite), suddividendo gli esborsi, proprio come nelle impugnate delibere del Condominio[...], in parti uguali, va pertanto certamente ritenuta nulla (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233), senza che rilevi quale natura, quale efficacia e quale contenuto avessero i criteri di riparto di tali spese in precedenza vigenti nel condominio. [...] Così com'è infondata la questione di merito sottesa al nono motivo. La delibera dell'assemblea condominiale che stabilisca, a maggioranza, di suddividere con criterio capitulo gli oneri necessari per la gestione del servizio di riscaldamento centralizzato, è affetta da nullità assoluta e insanabile, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che abbia espresso voto favorevole, senza che a sanare tale nullità rilevi nemmeno la successiva approvazione assembleare del rendiconto dell'amministratore che abbia recepito tale ripartizione".*

Ciò premesso, deve quindi ritenersi che un vizio quale quello lamentato dalla [redacted] ed avente ad oggetto la (totale) esclusione di n. 3 condomini dalla ripartizione delle spese straordinarie per il rifacimento della caldaia sia tale da cagionare la nullità della delibera che a maggioranza approva detta ripartizione, posto che il criterio generale, stante la comproprietà delle parti comuni, impone la partecipazione anche dei condomini distaccati dall'impianto alle spese straordinarie e di conservazione (arg. ex art. 1118, III comma - *ratione temporis* - c.c., nonché l'interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità prima della introduzione del quarto comma dell'art. 1118 c.c. cfr. Cass. n. 5331/2012; Cass. 5974/2004; Cass. 6923/2001; Cass. 1775/1998).

A tal proposito non emerge con certezza che i condomini al piano terra non siano mai stati asserviti da alcun impianto di riscaldamento, posto che:

- a) nonostante la relazione dei Vigili del Fuoco, agli atti del Comune i locali avevano una destinazione commerciale (cfr. destinati a negozio); vedasi doc. 22 di parte attrice ovvero progetto iniziale di costruzione approvato dalla commissione edilizia del Comune di Parma in data 20.02.1953, inoltre in atti al doc. 23 di parte opponente vi è planimetria della 'cisterna nafta' approvata dalla Commissione Edilizia il [redacted]
- b) nella relazione in atti, comunque di parte, si dà atto, da un lato, che *"nelle condizioni è improbabile che le tubazioni osservate potessero servire radiatori al piano terra oltre che i radiatori dei piani superiori. Nei locali adibiti ad ufficio professionale, non è stato possibile verificare le colonne dell'impianto di riscaldamento in quanto ad incasso ed in locali con finiture ed arredi di pregio [...]*;
- c) le prove testimoniali (al netto di ogni questione sulla eventuale incapacità dei testimoni - cfr. principio della ragione più liquida) non aggiungono alcunché. In particolare, [redacted] riferisce circostanze apprese dallo stesso amministratore di condominio ed in ogni caso aventi ad oggetto lo stato di fatto del condominio *post* 1986; [redacted] ha riferito di abitare l'appartamento da 35 anni (quindi dal 1979) e la circostanza sub. capitolo 2) non assume rilevanza posto che il fatto che le spese siano state o meno poste nel tempo a carico dei tre



condomini del piano terra non esclude la invalidità delle delibere oggetto di causa, fatto inoltre salvo quanto verrà detto *infra* in ordine alla asserita accettazione da parte della [REDACTED].

In ogni caso ciò che più rileva è che non risulta un regolamento contrattuale o una delibera approvata alla unanimità che esoneri i suddetti dalla partecipazione alle spese straordinarie del riscaldamento condominiale (neppure per la eventualità che i condomini del piano terra non se ne servissero *ab origine*).

Difatti, l'unico regolamento contrattuale in atti datato 10.10.1954 e (ri)approvato dall'assemblea condominiale il 22.06.1966 non riporta alcuna statuizione sul punto.

Neppure può dirsi emersa una chiara accettazione per *facta concludentia* della [REDACTED]: da quando la stessa è diventata condomina non risultano agli atti questioni sulla ripartizione straordinaria delle spese inerenti la caldaia, posto che i riparti cui si riferisce il Condominio appaiono avere ad oggetto consumi, non essendovi alcuna menzione nei relativi verbali circa altre tipologie di spese, ed avendo la odierna opponente sollevato rimostranze sull'oggetto oggi di causa sin dal verbale del 27.09.2010, che prima di tale data non risulta mai essere stato discusso appieno dall'assemblea, visto che, esposti i progetti proposti al condominio, l'argomento veniva rinviato (*cf.* verbali del 27.06.2006, 05.07.2007, 04.09.2008).

Le delibere del 08.09.2011 e del 08.11.2011 risultano pertanto nulle nella parte in cui dispongono l'esclusione dei condomini del piano terra alla partecipazione delle ~~spese~~ straordinarie inerenti il riscaldamento, di conseguenza invalidando *in parte qua* il riparto consuntivo e quello preventivo delle spese approvati con delibera condominiale del 25.06.12.

Ciò comporta la revoca del decreto ingiuntivo.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo secondo i parametri tra i minimi e i medi dello scaglione di riferimento.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

accertata la nullità delle delibere del Condominio [REDACTED] - [REDACTED] del [REDACTED] e del [REDACTED] nella parte in cui dispongono l'esclusione dei condomini del piano terra alla partecipazione delle spese straordinarie inerenti il rifacimento della caldaia, e la conseguenze nullità *in parte qua* della delibera di approvazione dei riparti del 25.06.12, revoca il decreto ingiuntivo opposto;

Condanna altresì il Condominio [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 111,00 per spese, € 3.500,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

PARMA, 1 ottobre 2019

Il Giudice  
dott. Elena Pisto

