


06090-20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Felice MANNA	- Presidente	R. G. N. 18020/15
Ubaldo BELLINI	- Consigliere	Cron. 6090
Aldo CARRATO	- Consigliere Rel.	Rep. 
Chiara BESSO MARCHEIS	- Consigliere	C. C. 12/11/2019
Stefano OLIVA	- Consigliere	

ha pronunciato la seguente

Condominio

**ORDINANZA**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 18020/'15) proposto da:

CONDOMINIO GI - Padova (C.F.:  
) , rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine  
del ricorso, dagli Avv.ti ed elettivamente  
domiciliato presso lo studio del secondo, in Roma, ;

- *ricorrente* -

contro

ANTONO (C.F.: I );

- *intimato* -

*Udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12 novembre 2019 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrato;

**RILEVATO IN FATTO**

1. Con atto di citazione del luglio 2002 il sig. Antoni ; impugnava, dinanzi al Tribunale di Padova, la delibera dell'assemblea straordinaria del 7 giugno 2002 del Condominio in Padova, con la quale era stata approvata con l'unanimità dei presenti (ma in assenza di esso attore) la trasformazione dell'impianto di riscaldamento ed il contestuale distacco dei tre appartamenti ubicati al terzo piano, stabilendo che l'amministratore non effettuasse la predisposizione della relazione tecnica prevista dalla legge n. 10 del 1991. L'impugnazione di detta delibera era stata proposta per sua asserita nullità siccome non adottata dall'unanimità dei condomini con riferimento al

OR  
2397/19

criterio individuato per la ripartizione delle spese e per l'insufficiente contribuzione determinata a carico dei condomini del terzo piano.

Nella costituzione del resistente Condominio, l'adito Tribunale, con sentenza n. 361 del 2006, accoglieva per quanto di ragione la formulata domanda, dichiarando la nullità - per mancata approvazione all'unanimità - dell'impugnata delibera nella parte in cui aveva approvato di attribuire in esclusiva proprietà ai soli condomini del primo e secondo piano l'impianto di riscaldamento e l'esenzione delle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano, rigettando nel resto la domanda stessa.

2. Interposto appello da parte del Antonio e nella costituzione dell'appellato Condominio (il quale, a sua volta, formulava appello incidentale), la Corte di appello di Venezia, con sentenza n. 2662/2014 (depositata il 26 novembre 2014), rigettava entrambi i gravami e, per l'effetto, confermava l'impugnata decisione di primo grado.

Con riferimento all'appello principale, la Corte veneta osservava che, in effetti, l'oggetto dell'impugnata delibera consisteva nella sostituzione della vecchia caldaia con una nuova e nel distacco dei condomini del terzo piano, precisando che l'impianto centralizzato non aveva subito trasformazioni (essendo stato, per l'appunto, solo sostituito) e che l'approvato distacco era risultato finalizzato al migliore funzionamento dell'impianto centralizzato a servizio dei piani primo e secondo.

Quanto all'appello incidentale, riconfermato che l'impugnata delibera andava approvata dall'unanimità dei condomini (avuto riguardo alla prevista deroga dei criteri legali di ripartizione delle spese e alla decisione che dispone innovazioni dei diritti di alcuni condomini alle cose e servizi comuni), riteneva che, pur se la nuova caldaia serviva solo gli appartamenti del primo e secondo piano, non poteva considerarsi venuta meno ogni ragione di comproprietà di tale piano anche in capo a condomini del terzo piano.

3. Avverso la suddetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, riferito ad un unico motivo, il Condominio . L'intimato Antonio non si è costituito nella presente sede.

## CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il formulato motivo il ricorrente Condominio ha denunciato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1118 e 1123 c.c. nella parte in cui, con l’impugnata sentenza, era stato ritenuto che fosse necessaria l’approvazione con il voto unanime dei condomini, e non con l’unanimità dei soli condomini presenti (in assenza di altri), della delibera condominiale nella parte in cui era stato disposto che il nuovo impianto di riscaldamento fosse comune ed ad uso esclusivo dei soli condomini del primo e secondo piano, non servente le parti comuni, e che rimanesse comunque in comproprietà anche dei condomini del terzo piano dotati di impianti autonomi (che, invece, non avrebbero dovuto essere considerati tenuti a contribuire alle spese di esercizio e a quelle straordinarie relative all’impianto termico generale, fermo restando l’obbligo di contribuzione per le spese di conservazione).

2. Rileva il collegio che la censura è infondata e deve, pertanto, essere respinta. Va osservato come sia, nel caso di specie, da ritenersi incontroverso che la delibera impugnata dal \_\_\_\_\_ con cui erano stati approvati la sostituzione della caldaia (che avrebbe continuato a rimanere a servizio del primo e secondo piano) e il distacco dal riscaldamento centralizzato dei condomini del terzo piano, è stata dichiarata nulla con la sentenza del Tribunale di primo grado, e confermata dalla Corte di appello, sul presupposto che per essa occorresse l’unanimità dei condomini (e non fosse, quindi, sufficiente l’approvazione con altre composizioni assembleari) nella parte in cui con tale delibera era stata attribuita in esclusiva proprietà la caldaia ai soli condomini dei primi due piani e dichiarata l’esenzione dalle spese di manutenzione per i condomini posti al terzo piano e serviti dagli impianti autonomi di riscaldamento.

Il formulato motivo attinge proprio quest’ultima parte dell’impugnata decisione in relazione alla quale è stata rilevata la necessità dell’approvazione all’unanimità dei condomini della delibera oggetto della controversia.

A tal proposito il ricorrente sostiene che, nel caso di specie, dovesse ravvisarsi il difetto del presupposto per l’attribuzione della proprietà della nuova caldaia in favore dei condomini del terzo piano, poiché – secondo la formulata

doglianza – l'impianto di riscaldamento non era, per caratteri strumentali e funzionali, destinato all'uso o al servizio delle unità immobiliari collegate con l'impianto stesso, sicché non poteva più considerarsi intercorrente la relazione di accessorietà e, quindi, rilevarsi la persistenza dell'interesse e dell'utilità per i predetti condomini.

Questa prospettazione non è, però, ad avviso del collegio, condivisibile in punto di diritto.

Infatti, con la delibera oggetto di causa si provvede – con la sola unanimità dei presenti – a determinare un mutamento del titolo di comproprietà sulla caldaia, ancorché sostituita e malgrado i condomini del terzo piano fossero stati autorizzati a distaccarsi dall'impianto centralizzato, con conseguente esonero totale di questi ultimi condomini a partecipare alle spese di manutenzione della caldaia stessa.

Trattavasi, perciò, di una deliberazione incidente sulla titolarità delle parti comuni (ricollegabile "ex se" alla costituzione del condominio, secondo la previsione generale dell'art. 1117 c.c.) e non meramente dispositiva di innovazioni riconducibili all'art. 1120, comma 1, c.c. .

Sarebbe stata, quindi, necessaria a tal fine l'unanimità dei condomini (e non solo dei presenti all'assemblea) e ciò anche ponendosi riferimento a quanto sancito dalla norma generale in tema di comunione di cui all'art. 1108, comma 3, c.c. (a cui rinvia, tra le altre disposizioni normative nella stessa materia, la disciplina sul condominio degli edifici secondo il richiamo contemplato dall'art. 1138 c.c.: cfr. Cass. n. 15024/2013). In altri termini, implicando l'impugnata delibera – nei sensi in cui era stata approvata – la produzione di un effetto traslativo (per effetto dell'alienazione dei diritti di alcuni dei condomini comproprietari di un bene comune in favore dei restanti), incidente sulla pregressa comproprietà originaria *ex lege* della caldaia centralizzata in capo alla generalità dei condomini per la prevista esclusione da tale vincolo reale di alcuni dei condomini, sarebbe stato necessario il consenso di tutti i partecipanti al condominio e, quindi, di tutti i condomini.

Deve, perciò, considerarsi corretta, sul piano giuridico, la sentenza oggetto di ricorso laddove ha sostenuto che, pur servendo la nuova caldaia solo gli

appartamenti del primo e del secondo piano, non poteva ritenersi venuta meno ogni ragione di comproprietà di tale bene anche in capo ai condomini del terzo piano, donde la legittimità della dichiarazione di nullità dell'impugnata delibera assembleare – come statuita dal giudice di prime cure – per effetto della mancata approvazione con il voto unanime di tutti i condomini.

Con riferimento al resto della delibera è indiscutibile che – con riguardo alla ripartizione delle spese relative all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento – si dovesse applicare il previgente art. 1118, comma 2, c.c., il quale sanciva che *"Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette (ovvero comuni), sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione"*.

Ed invero – secondo la giurisprudenza di questa Corte (a cui il giudice di appello si è conformato) - il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale (cfr., ad es., Cass. n. 7708/2007, con cui era stata, perciò, considerata legittima la delibera condominiale che poneva a carico anche dei condomini che si erano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, sul presupposto che l'impianto centralizzato costituisce – si badi - un accessorio di proprietà comune e che rimane di norma tale, al quale i predetti condomini "distaccanti" potrebbero comunque, eventualmente, riallacciare la propria unità immobiliare).

3. In definitiva, il ricorso deve essere respinto, senza che si debba far luogo ad alcuna pronuncia sulle spese del presente giudizio poiché l'intimato non ha svolto alcuna attività difensiva.

Infine, 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 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.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

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<sup>a</sup> Sezione civile in data 12 novembre 2019.

Il Presidente  
Dr. Felice Manna

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa ~~Giuseppina D'Urso~~

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

04 MAR 2020

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa ~~Giuseppina D'Urso~~