

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 23579/2007

Cron. 22634

Rep. 3829

Ud. 27/06/2013

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. LAURENZA NUZZO - Rel. Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -

Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 23579-2007 proposto da:

CONDOMINIO di PIAZZA

in persona dell'Amministratore pro tempore,

elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

presso lo studio dell'avvocato

che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

;

2013

- ricorrente -

1769

**contro**

elettivamente domiciliati in ROMA,



VIA \_\_\_\_\_, presso lo studio  
dell'avvocato \_\_\_\_\_ che li rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato \_\_\_\_\_

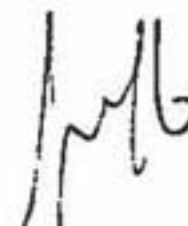
- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1066/2006 della CORTE D'APPELLO  
di TORINO, depositata il 19/06/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 27/06/2013 dal Consigliere Dott. LAURENZA  
NUZZO;

udito l'Avvocato \_\_\_\_\_ difensore dei  
resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.



### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 24.4.1999

e proponevano opposizione av-  
verso il decreto ingiuntivo 23.6.1999 con cui il Tribunale  
di Torino aveva ingiunto al "sig.

" il pagamento, in favore del Condominio di Piazza  
Torino, della somma di £ 5.512.059 oltre in-  
teressi legali e spese giudiziali, somma di cui il condo-  
minio sosteneva di essere creditore "in base al riparto  
delle spese approvato dall'assemblea condominiale in da-  
ta 15.1.1999".

Gli opposenti negavano di dover contribuire alle spese di  
riscaldamento poiché l'impianto non era ad essi comune e  
non era, comunque, destinato al servizio della loro unità  
immobiliare che, in fatto, non godeva di detto servizio ed  
era costituita dall'originario sottotetto dello stabile con-  
dominiale, poi trasformato in mansarda abitabile.

Precisavano, poi, che il regolamento condominiale contrat-  
tuale aveva escluso espressamente dalla comproprietà i  
titolari dei locali ai piani sotterranei e sottotetto e che  
tale previsione costituiva titolo idoneo per superare la  
presunzione di cui all'art. 1117 n. 3 c.c.

Chiedevano, quindi, in via riconvenzionale, previa de-  
claratoria di nullità della delibera condominiale di ap-  
provazione del riparto spese, datata 15.1.99,

l'accertamento che nulla era dovuto da essi oppositori per spese di riscaldamento e che il Condominio fosse condannato alla restituzione totale o parziale dell'importo di £ 2.777,658 oltre interessi.

Il condominio si costituiva chiedendo il rigetto delle domande degli oppositori. Con sentenza 2.2.2002 il Tribunale di Torino revocava il decreto ingiuntivo e disponeva la restituzione della somma portata dal provvedimento monitorio; in accoglimento della domanda riconvenzionale dei coniugi \_\_\_\_\_ condannava il Condominio opposto alla restituzione dell'importo di £ 2.777.658( € 1.434,23), già pagati dagli attori a titolo di spese di riscaldamento.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva appello cui resistevano \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ E-spletata C.T.U., con sentenza depositata il 19.6.2006, la Corte d'Appello di Torino, in parziale accoglimento dell'appello proposto dal Condominio, respingeva la domanda degli appellati di condanna del condominio al pagamento della somma di € 1.434,23, posto che dalla documentazione in atti non risultava l'avvenuto versamento, da parte degli appellati, delle spese di riscaldamento loro addebitate per gli anni 1994-1995 e 1995-1996; eliminava la statuizione di condanna del Condominio al pagamento della somma di € 2846,14, essendo pacifico fra

*l/b*

le parti che gli appellati non avevano mai versato alcuna somma in esecuzione del decreto ingiuntivo di cui era stata sospesa dal primo giudice l'efficacia esecutiva; dichiarava compensate fra le parti le spese del grado per la quota del 10%, ponendo a carico del Condominio la residua quota nonché le spese di C.T.U. per l'intero importo. Osservava la Corte di merito, per quanto ancora rileva nel presente giudizio, che per espressa previsione del regolamento condominiale, i locali al piano sottotetto erano esclusi dalla comproprietà dell'impianto di riscaldamento e che la struttura dell'impianto stesso, secondo quanto accertato dal C.T.U., non era oggettivamente destinata a servire i locali sottotetto; le delibere condominiali che prevedevano l'addebito delle spese di riscaldamento agli appellati erano, quindi, radicalmente nulle e non soggette al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. Per la cassazione di tale decisione propone ricorso il Condominio di P.zza formulando tra motivi.

Resistono con controricorso e successiva memoria

e

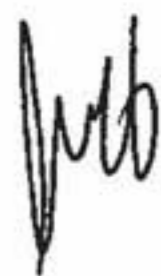
Il condominio ricorrente deduce:

1) violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1193, 1362, 1363, 1364, 1366 e 2697 c.c. e degli artt. 115-116 c.p.c., nonché omessa o insufficiente motivazio-

ne; la Corte di merito non aveva tenuto conto che le norme sull'imputazione di un pagamento postulano l'esistenza fra le parti di un pluralità di rapporti obbligatori della medesima specie; nel caso in esame, invece, le spese condominiali, pur riguardando singole voci per spese ordinarie e di riscaldamento, costituivano un unico credito del Condominio sicché non era applicabile il disposto dell'art. 1193 c.c., in difetto di specifiche imputazioni di pagamento; nulla avendo eccepito i coniugi

sul fatto che il condominio avesse considerato il proprio credito unico, non poteva il giudice di appello, senza incorrere nella violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., affermare che l'importo richiesto con il decreto ingiuntivo riguardava la spesa di gestione riscaldamento 1998/1999 ed i saldi passivi degli anni precedenti;

2) violazione e falsa applicazione degli artt. 1135-1137-1362-2697 c.c.; art. 63 disp. att. c.c. e 112 c.p.c., nonché omessa e contraddittoria motivazione, laddove la Corte territoriale aveva escluso che la delibera condominiale 15.1.1999 fosse soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., ritenendo, conseguentemente, infondate tutte le argomentazioni del condominio sulla mancata tempestiva impugnazione della delibera stessa; la mancata impugnazione nei termini del preventivo delle spese e l'approvazione del rendiconto annuale delle spese di ri-



scaldamento, secondo la tabella dei metri cubi da sempre in uso nel condominio, la mancata contestazione della stessa così come la mancata impugnazione dei metri cubi assegnati in base al regolamento di condominio, rendeva inammissibile la tardiva impugnazione della delibera condominiale in questione;

3) violazione e falsa applicazione degli artt. 1362-1370-1123 c.c., nonché omessa e contraddittoria motivazione, non avendo il giudice di appello tenuto conto che il regolamento condominiale contrattuale prevedeva la ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla cubatura teorica riscaldata di tutti gli alloggi, compreso quello dei

tale tabella non era stata mai contestata da alcuno ed aveva la sua ragion d'essere "per facta concludentia", tenuto conto anche del comportamento delle parti posteriore alla redazione del regolamento condominiale sull'applicazione del criterio della cubatura teorica riscaldata a tutte le unità immobiliari riguardanti anche quelle del sottotetto.

Il ricorso è infondato.

In ordine al primo motivo si osserva che la Corte territoriale ha affermato che l'importo richiesto con il decreto ingiuntivo si riferiva interamente alle spese di riscaldamento e che gli appellati avevano imputato le somme già versate a spese di gestione ordinaria( pag. 22

e 23 sent. impugnata). In conformità alla giurisprudenza di questa Corte ( Cass. n. 5038/2013) deve ribadirsi che i condomini debitori, a fronte della contestazione delle spese di riscaldamento, hanno legittimamente esercitato la facoltà di imputazione riconosciuta dall'art. 1193 c.c. con riferimento alle spese di gestione ordinaria, non intendendo invece estinguere, perché ritenute non dovute, quelle di riscaldamento oggetto di causa.

Destituita di fondamento è pure la seconda censura, avendo correttamente il giudice di appello ritenuto, in aderenza alla giurisprudenza consolidata di questa Corte ( S.U. n. 4806/2005) che la delibera condominiale in questione fosse inficiata da nullità e , quindi, sottratta all'osservanza del termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. per le delibere condominiali solo annullabili; nella specie trattasi, infatti, di delibera incidente sui diritti individuali dei condomini

vertendosi sulla sussistenza del diritto e non sulla mera determinazione quantitativa del riparto spese, per avere il condominio addebitato a detti condomini importi relativi all'impianto di riscaldamento che la sentenza impugnata ha escluso riguardasse i locali siti ai piani sottotetto appartenenti ai resistenti, per espressa disposizione del regolamento condominiale (non contestata dall'appellante condominio), costituente titolo con-





trario idoneo a vincere la presunzione di comproprietà dell'impianto di riscaldamento, ex art. 1117 c.c.

La terza doglianza va disattesa in quanto attinente a questione nuova, relativa all'interpretazione di clausola del regolamento condominiale, prospettata per la prima volta con il ricorso di legittimità.

Al rigetto del ricorso consegue la condanna del condominio ricorrente al pagamento delle spese processuali liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.


La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali che si liquidano in € 1.200,00 di cui € 200,00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 27.6.2013

Il Consigliere est.



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
03 GIU. 2013  
Roma,

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI