

Cass., civ. sez. II, del 4 agosto 2017, n. 19651

11.1. I primi sei motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi tra loro. Essi, ridotti alla loro essenzialità, tendono a negare che possa essere qualificata nulla una deliberazione dell'assemblea di condominio che decida a maggioranza di ripartire le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato in parti uguali tra tutti i condomini, tenuto conto, nella specie, che il diverso criterio di riparto in precedenza adottato e così modificato (ancorato alle superfici radianti ed al volume delle singole unità immobiliari) era stato a sua volta approvato a maggioranza, e che si era soltanto ripristinato il criterio indicato dall'ancora preesistente regolamento di condominio.

Questa Corte, in argomento, ha di recente affermato che le spese del riscaldamento centralizzato sono legittimamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite, ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573). In passato, si era anche affermato che, sempre ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, l'unico criterio base che risultasse conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c., fosse quello della superficie radiante (Cass. Sez. 2, 26/01/1995, n. 946).

Più in generale, si è detto che il contributo alla spesa per un servizio comune destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini deve esser ripartito in proporzione all'utilizzazione di esso e non ai millesimi, come invece avviene per il riscaldamento soltanto ove sia impossibile accertarne l'effettiva utilità per ciascun condomino, e ciò al fine di evitare un indebito arricchimento, rispettivamente, a favore e a discapito dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 17/09/1998, n. 9263).

Dunque, le spese per l'uso del riscaldamento centralizzato, in quanto impianto suscettibile, per struttura e funzione, di godimento personale e soggettivo differenziato, postulano l'esigenza di porre la misura di tale uso ad indice di determinazione del quantum del contributo di spesa necessaria a coprire il costo, e ciò o facendo applicazione del criterio prioritario del consumo registrato, adottato pure dalla legislazione speciale più recente in materia, o di quello della superficie radiante, in forza del metodo di ripartizione di cui al comma 2 dell'art. 1123 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128).

Il Condominio ricorrente dimostra di fraintendere l'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, che più volte richiama. Questa sentenza non implica affatto che, poiché l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., la stessa maggioranza può bastare ad approvare una tabella millesimale che ripartisca fra i condomini le spese di gestione del riscaldamento centralizzato non in proporzione all'uso che ne faccia ognuno, ex art. 1123, comma 2, c.c., ma in parti uguali per tutti.

La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali, nell'interpretazione data da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, discende dal fatto che tale approvazione è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Dice autorevolmente Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477 : "In definitiva, la

deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali".

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono, però, essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641).

La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. 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).

Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

Proprio per quanto autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, di conseguenza, le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., mentre rivela comunque natura contrattuale la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c.

La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300).

Se una siffatta tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa non risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni (casi ai quali può rimediare la maggioranza del 1136, comma 2, c.c., per ripristinarne la correttezza aritmetica), la modifica o la revisione di quella necessita dell'unanimità, perché così si altera ciò che è matematicamente

corretto, e dunque si introducono inevitabilmente deroghe al regime codicistico, adottandosi una "convenzione" sulle spese.

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. L'adozione di regole contrattuali di ripartizione delle spese condominiali incide, infatti, sui diritti dominicali dei singoli condomini, e non può, quindi, rientrare nelle competenze dell'assemblea relative alla gestione delle cose comuni.

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).

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.