



6128/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Cv e r

ac

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

CONDOMINIO

Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Ud. 10/02/2017 - CC

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

R.G.N. 23137/2015

Dott. ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

Cassa 6128  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 23137-2015 proposto da:

,  
SRL UNIPERSONALE,  
, elettivamente domiciliati in  
, presso lo studio dell'avvocato  
, che li rappresenta e difende;

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO, elettivamente  
domiciliato in, presso lo  
studio dell'avvocato, che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1986/2014 del TRIBUNALE di BOLOGNA, depositata il 13/06/2015;

1707  
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/02/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

I ricorrenti S.r.l. Unipersonale, ed  
impugnano, articolando due motivi di ricorso,  
la sentenza n. 1986/2014 del 13 giugno 2014 resa dal  
Tribunale di Bologna, all'esito della pronuncia di inammissibilità  
dell'appello ex art. 348-bis c.p.c. della Corte d'Appello di  
Bologna con ordinanza del 23 giugno 2015.

Il Tribunale di Bologna aveva rigettato l'impugnazione della  
deliberazione assembleare del Condominio

del 26 giugno 2013, che aveva adottato un  
riparto delle spese di riscaldamento sulla base dei consumi  
("solo in minima parte") presunti. Il giudice di primo grado  
evidenziava che gli attori non avevano contestato il metodo di  
ripartizione delle spese di riscaldamento utilizzato nel  
condominio nell'ultimo decennio (30% in base ai millesimi e  
70% in base ai consumi). A base dell'impugnazione

S.r.l. Unipersonale, ed avevano  
dedotto l'erroneità dei dati di consumo ricavati dai  
"contacalorie" collocati nelle singole unità immobiliari.

Il primo motivo di ricorso deduce la violazione degli artt. 1123,  
1130 e 1137 c.c., avendo la sentenza del Tribunale disatteso la  
domanda di declaratoria di invalidità di un rendiconto che  
ripartiva le spese di riscaldamento sulla base di consumi  
presunti o comunque errati, dovendo il riparto avvenire  
secondo il già richiamato metodo convenzionalmente adottato  
nei precedenti esercizi.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 115  
c.p.c. e 2697 c.c. per l'erronea valutazione delle prove e la  
mancata ammissione delle deduzioni istruttorie che avrebbero

dimostrato il cattivo funzionamento dei contabilizzatori di calore e l'inesatto rilievo dei consumi.

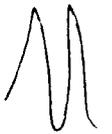
Si difende con controricorso il Condominio

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

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.

In via di principio sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e perciò pure 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 dunque 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.

D'altro canto, il riparto degli oneri di riscaldamento, negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato (si veda l'art. 26, commi 5° e 6°, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, come modificato dalla legge n. 220 del 2012; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22573 del 07/11/2016).



Nella specie, per quanto del contenuto della deliberazione del 26 giugno 2013 risulta specificamente riportato nel ricorso, come prescritto dall'art. 366, comma, n. 6, c.p.c., non può affatto sostenersi che l'assemblea del Condominio

avesse con essa, esulando dalle proprie attribuzioni, modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento stabiliti dalla legge (o comunque dapprima approvati in via convenzionale da tutti i condomini), sicchè è da escluderne la nullità. I ricorrenti propongono a questa Corte di rivalutare le risultanze probatorie e di convenire sull'opportunità di procedere a prove esplorative, negate dal Tribunale, e che avrebbero potuto dar conforto all'assunto degli stessi ricorrenti dell'erroneo rilievo dei consumi di calore posti a base del riparto, con ciò investendo il giudice di legittimità di compiti che esulano dai limiti del suo sindacato.

E' infine decisivo osservare come il Tribunale evidenziasse che i consumi "presunti" contabilizzati riguardassero altri tre condomini, e non le unità immobiliari di proprietà degli attori, che quindi nessun danno avevano ricevuto dal recepimento di quei dati. Va al riguardo affermato che il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale. Peraltro, l'interpretazione dell'esatto contenuto della delibera dell'assemblea dei condomini, impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c., come l'accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, sono rimessi all'apprezzamento del giudice di merito, non sindacabile in



sede di legittimità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23903 del 23/11/2016; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5125 del 03/05/1993). Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza.

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 dei 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 i ricorrenti in solido a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, 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 dei 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 10 febbraio 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi **9 MAR 2017**



Il Funzionario Giudiziario  
Luca PASSINETTI

