



30479-19

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Lorenzo ORILIA - Presidente
- Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere
- Dott. Ubaldo BELLINI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Rel. Consigliere
- ~~Dott. Luigi ABETE - Consigliere~~
- Dott. Luca VARRONE - Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Annullamento delibera - Successione di delibere sulla ripartizione delle spese inerenti a un medesimo bene
--

Ud.

PU 06/05/2019

R.G.N. 14954/2015

Ron3a79

Rep. C.I.

ha pronunciato la seguente

g

**S E N T E N Z A**

sul ricorso 14954-2015 proposto da:

CONDOMINIO F	DI FERRARA, in persona
dell'amministratore Angelica	rappresentato e difeso
dall'avv.	ed elettivamente domiciliato in Roma,
	presso lo studio dell'avvocato f )

;

- ricorrente -

1184/11P

mf

**contro**

ROBERTO, rappresentato e difeso dagli avv.ti I )  
ed elettivamente domiciliato presso lo  
studio di quest'ultimo sito in Roma, \ );

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1418 del Tribunale di Ferrara depositata  
l'11.12.2014;

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 6  
maggio 2019 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del  
ricorso;

uditi l'Avv.to (con delega dell'Avv.to I )  
, per parte ricorrente, e l'Avv.to (con delega  
dell'Avv.to ), per parte resistente.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza n. 983/2013 il Giudice di Pace di Ferrara, in accoglimento  
del ricorso proposto ex art. 1137 c.c. da Roberto nei confronti  
del Condominio sito in Ferrara, annullava la delibera  
condominiale del 30.09.2011 nella parte in cui imponeva al la  
partecipazione *pro quota* alle spese di manutenzione della canna fumaria  
condominiale pari a complessivi € 957,00.

A fondamento della decisione il giudice di prime cure poneva la  
considerazione secondo cui, previa delibera autorizzativa dell'assemblea  
condominiale datata 26.5.2010, il si era dotato di canna fumaria  
indipendente e pertanto, non utilizzando più la canna fumaria  
condominiale, non era tenuto a partecipare alle spese di manutenzione  
straordinaria della stessa, di cui alla successiva delibera del 30.09.2011.  
In virtù di rituale appello interposto dal Condominio, il Tribunale di  
Ferrara, con sentenza n. 1418/2014, rigettava il gravame, confermando  
la sentenza di primo grado, seppure con diversa motivazione.

Il Tribunale, a sostegno della decisione, rilevava che, sebbene l'installazione di un'autonoma canna fumaria da parte del [redacted] non comportasse il venir meno dell'obbligo di partecipare alla spese di manutenzione rispetto a quella condominiale ex art. 1118 c.c., tuttavia le spese oggetto della delibera del 30.9.2011 si riferivano a lavori già approvati dai condomini [redacted] e [redacted] con la delibera del 24.11.2009, per i quali questi ultimi avevano stabilito di sostenerne integralmente la spesa, escludendo dall'obbligo di pagamento il [redacted], stante la sua opposizione.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Condominio [redacted] Ferrara, sulla base di cinque motivi, cui ha resistito Roberto [redacted] con controricorso.

#### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ex art. 360, n. 4 e n. 5, c.p.c., la nullità della sentenza per mancanza di motivazione. Ad avviso del ricorrente, il Tribunale avrebbe annullato la delibera condominiale del 30.09.2011 senza fare riferimento ad alcuno dei motivi di annullamento previsti dall'art. 1137, comma secondo, c.c..

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia, ex art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1135 n. 4 e 1137, comma secondo, c.c. per avere il giudice di appello annullato la delibera del 30.09.2011 sul presupposto che le spese del 2009 non fossero state preventivate e deliberate dai condomini. A detta del ricorrente, non vi sarebbe alcuna norma che imporrebbe al Condominio di deliberare preventivamente le spese, ben potendo l'assemblea approvare anche spese non preventivate. Peraltro, la circostanza che i condomini avessero, in una precedente delibera, deciso di accollarsi le spese di manutenzione straordinaria della canna fumaria condominiale non precludeva la possibilità per l'assemblea di deliberare nuovamente sulla ripartizione delle stesse, ex art. 1135, n. 4, c.c..

Con il terzo motivo il ricorrente lamenta, ex art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di

discussione tra le parti, per avere il Tribunale ritenuto che le spese del 2009 non fossero state preventivate e deliberate dai condomini, nonostante l'avviso di convocazione dell'assemblea straordinaria del 30.9.2011, prodotto in atti e inviato a \_\_\_\_\_, contenesse l'indicazione dell'intervento di spesa e delle modalità esecutive di detto intervento.

Con il quarto motivo il ricorrente denuncia, ex art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c., per avere il giudice di merito errato nell'interpretazione della delibera del 24.11.2009. A detta del ricorrente, con la predetta delibera i condomini \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si sarebbero accollati unicamente le spese afferenti ai lavori eseguiti nei loro appartamenti, ma non anche quelle relative alla parte condominiale della canna fumaria, testualmente escluse dall'accollo.

Con il quinto motivo (per mero errore materiale indicato come quarta censura) il ricorrente denuncia, ex art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1117, 1118, comma secondo, e 1123, comma primo, c.c., per avere il giudice di appello errato ad annullare la delibera del 30.09.2011. A detta del ricorrente, avendo la canna fumaria natura di bene comune, i condomini con tale delibera avrebbero legittimamente deciso di ripartire, *pro quota* millesimale, la spesa di € 957,00 anche a carico del \_\_\_\_\_.

I motivi – che nella loro complessività attengono alle generali questioni del riparto delle spese condominiali ed in particolare alla legittimità di modificare con una successiva delibera il riparto delle spese per la manutenzione di un bene condominiale comune già deliberato in precedenza, per la evidente consequenzialità argomentativa – vanno esaminati congiuntamente.

Essi sono fondati.

Risulta dalla sentenza impugnata che la delibera del 24.11.2009 e quella del 30.9.2011 avevano ad oggetto le medesime spese relative alla manutenzione straordinaria della canna fumaria condominiale.

Occorrerà, dunque, in primo luogo, chiarire quali siano i condomini chiamati a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria della

canna fumaria e, in particolare, se il condomino che si sia distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dotandosi di canna fumaria indipendente, possa sottrarsi al contributo per dette spese.

A tal riguardo si osserva che la canna fumaria è soggetta alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117, n. 3, c.c., pertanto – salvo diversa previsione di destinazione contenuta nel titolo – deve ritenersi bene comune (Cass. n. 9231 del 1991).

Se, dunque, la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento legittima il conseguente esonero dello stesso dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, c.c., egli è comunque tenuto a pagare le spese di conservazione dell'impianto di cui la canna fumaria è parte integrante (Cass. n. 11970 del 2017).

Ciò chiarito, nella specie il \_\_\_\_\_ dotatosi di canna fumaria autonoma, era stato dapprima, con la delibera del 24.11.2009, esonerato dal pagamento delle spese per la manutenzione della canna fumaria condominiale e successivamente, con la delibera del 30.9.2011, il Condominio è tornato a deliberare sulla medesima spesa, con approvazione di un piano di riparto che ha posto tali spese *pro quota* anche a carico del condomino che si era distaccato.

Per definire la questione controversa si rendono necessarie ulteriori due puntualizzazioni in diritto.

La delibera del 24.11.2009, esonerando il condomino distaccante dal pagamento delle spese per la conservazione della canna fumaria condominiale, potrebbe addirittura presentare profili di illegittimità. Invero, tale delibera può ritenersi valida solo ove interpretata nel senso che essa si limita ad esonerare il condomino distaccante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato, al contrario il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento deve concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria o per la conservazione dell'impianto stesso, essendo le stesse previste da una norma imperativa – l'art. 1118 c.c. - non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, in forza del vincolo pubblicitico di distribuzione degli oneri

condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Cass. n. 28051 del 2018 e Cass. n. 12580 del 2017).

In secondo luogo, le spese per la manutenzione straordinaria della canna fumaria condominiale, previste dalla delibera del 24.11.2009, non necessitavano di alcuna preventiva deliberazione da parte dei condomini. Come, infatti, recentemente ribadito dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 454 del 2017), nel condominio di edifici l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico.

Orbene, non vi è dubbio che le spese per la canna fumaria condominiale siano relative all'essenziale servizio comune del riscaldamento (Cass. n. 5068 del 1986) e pertanto possano essere approvate anche solo in sede di consuntivo. 

In punto di diritto va, inoltre, esaminata la circostanza fattuale circa la efficacia di una delibera condominiale approvata a maggioranza in epoca successiva ad altra con la quale era stato già definito il riparto delle spese per la manutenzione della canna fumaria condominiale, derogandovi.

Al riguardo va precisato che si ha sostituzione nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati nella precedente assemblea.

Tanto chiarito, rileva il Collegio che la delibera del 30.9.2011, ripartendo le medesime spese di manutenzione della canna fumaria condominiale fra tutti i condomini per la parte pertinente alla conservazione della parte comune del bene, ha tecnicamente sostituito la delibera del 24.11.2009 che le aveva accollate per l'intero ai soli condomini e

Nel libro III, titolo VII, capo II del codice civile, dedicato alla regolazione "Del condominio negli edifici", non si rinviene alcuna disciplina al riguardo. A fronte di tale lacuna normativa, per giurisprudenza consolidata e risalente di questa Corte, cui si ritiene di dare continuità, condividendola, trova applicazione, per identità di *ratio*, la disposizione dell'art. 2377 ultimo comma c.c., secondo cui una deliberazione dell'assemblea dei soci delle società per azioni può essere sostituita con altra presa in conformità della legge (v. Cass. n. 1561 del 1976; Cass. n. 8622 del 1998 e ribadito da Cass. n. 8515 del 2018). Trattasi di disposizione che, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è perciò applicabile a fattispecie similari, quali le assemblee dei condomini edilizi (Cass. n. 3159 del 1993).

Il giudice ha, dunque, errato nel ritenere applicabile per il riparto delle spese condominiali la delibera del 2009, dovendosi ritenere tale regolamento superato da quello contenuto nella delibera del 2011.

Conclusivamente, il ricorso va accolto, con cassazione della decisione impugnata e con rinvio, per un rinnovato esame della vicenda alla luce dei principi sopra illustrati, dinanzi ad altro giudice di merito, che si designa in un magistrato del Tribunale di Ferrara diverso da quello che ha pronunciato la sentenza annullata, il quale provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

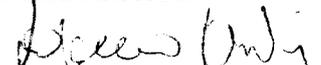
La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia il giudizio al Tribunale di Ferrara, in persona di diverso magistrato, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 6 maggio 2019.

**Il Consigliere estensore**



**Il Presidente**



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 NOV 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*