

Aula A



0016562/15

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Luigi PICCIALLI Presidente
- Dott. Gaetano Antonio BURSESE Consigliere
- Dott. Emilio MIGLIUCCI Consigliere
- Dott. Bruno BIANCHINI Consigliere *st*
- Dott. Luigi ABETE Consigliere

R.G. n: 7096/10

Cron. 16562

Rep. *e.i.*

U. P. 11/06/2015

**CONDOMINIO**  
-impugnazione delibera -  
-eccezione di giudicato e-  
sterno- limiti-

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Sul ricorso iscritto al n. r.g. 7096/10 proposto da:

- **Ercole** (c.f.: ... );
- **condomino del Condominio** ' ... ';
- **Tommaso** (c.f.: ... );
- **condomino del Condominio** ' ... ';

entrambi rappresentati e difesi, giusta procura in calce al ricorso, dall'avv. Giacomo  
, con il quale eleggono domicilio in Roma, , presso lo studio  
dell'avv. Daniela

-Ricorrenti -

**Contro**

- **Rosa** (c.f.: ... )

rappresentata e difesa dall'avv. Francesco - giusta procura a margine del contro-  
ricorso- e con lo stesso elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Paolo I  
in Roma, )

- Controricorrente -

*franchini - st*

1564/15



contro la sentenza n. 652/09 della Corte di Appello di Lecce, del 22 settembre- 30 novembre 2009; notificata l'8 gennaio 2010 .

*Udita* la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica dell'11 giugno 2015 dal Consigliere Dott. Bruno Bianchini;

*Udito* l'avv. Francesco per la controricorrente, che ha insistito per il rigetto del ricorso;

*Udito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa Francesca Ceroni , che ha concluso per la declaratoria di inammissibilità o, in subordine, per il rigetto del ricorso

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1 - Rosa proprietaria di un appartamento nel Condominio ' impugnerà la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio ' e ' adottata il 15 gennaio 1999, con la quale, in attesa di una definitiva sistemazione dell'impianto di riscaldamento, era stata respinta una sua proposta a che il Condominio accertasse il suo diritto a non corrispondere le spese per l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento centralizzato, sancendo per contro il perdurante obbligo dei condomini che si erano staccati da detto impianto a sopportare tutte le spese ad esso inerenti; sostenne che detta delibera avrebbe dovuto esser considerata illegittima in quanto in contrasto con precedente manifestazione di volontà assembleare del 13 dicembre 1993, con la quale era stata disposta la chiusura dell'impianto di riscaldamento centralizzato, da effettuarsi nella stagione 1995-1996, rilevando che, in forza di quella delibera, essa ricorrente, distaccatasi sin dal 1991, non aveva più corrisposto le quote condominiali relativa all'impianto comune .

2 - Il Condominio ' e ' eccepì l'inammissibilità del ricorso, per esser stata già decisa dal Giudice di Pace di Brindisi analoga questione , con sentenza passata in giudicato, nell'ambito di un giudizio di opposizione proposto dall' i avverso l'ingiunzione di pagare gli oneri condominiali relativi all'impianto stesso, per il periodo

*Bianchini*



maggio 1996 – aprile 1997 e per esser stata, l'indicata delibera del dicembre 1993, revocata con altre successive, non impugnate; l'adito Tribunale rigettò l'impugnativa assumendo che, proprio in base alla delibera invocata dalla stessa ricorrente, costei avrebbe potuto distaccarsi dall'impianto solo nell'esercizio 1995-1996 mentre se ne era distaccata ben prima.

**3** – Proposto dalla                      impugnazione, la stessa venne accolta dalla Corte di Appello di Lecce sulla base delle seguenti considerazioni: **a** – correttamente non si era ravvisato alcun vincolo di giudicato tra il procedimento definito innanzi al Giudice di Pace ed il presente, trattandosi di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo azionato dal Condominio per il pagamento di quote condominiali mentre la causa in esame riguardava l'annullamento di una delibera che in sostanza aveva revocato l'autorizzazione generale a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento, adottata con delibera del 13 dicembre 1993, richiamata dalla                      ; **b** – la delibera di autorizzazione del 1993 aveva legittimato il distacco a partire dal 1995/1996 ; **c** – la circostanza che esso fosse in effetti avvenuto prima, non incideva sul diritto, di seguito sancito, di installare un proprio impianto di riscaldamento e, quindi, di non vedersi più costretta a sostenere i costi di manutenzione e di gestione dell'impianto centralizzato; **d** - contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, la deliberazione del 1993 non sarebbe stata revocata prima dell'esercizio 1995-1996, non essendosi raggiunte le maggioranze di legge nell'ambito della delibera del 21 febbraio 1994 , nel corso della quale effettivamente la questione del distacco sarebbe stata nuovamente affrontata; del pari non vi sarebbe stata alcuna nuova delibera sul punto a seguito della successiva assemblea del 12 aprile 1995, bensì solo un rinvio della trattazione di tale argomento a data successiva al marzo 1996; **e** – la delibera impugnata era dunque venuta ad incidere su una situazione che si era da tempo stabilizzata anche per effetto della mancata impugnazione della delibera del 1993 – **f** – ne sarebbe conseguito il diritto della                      di ripetere gli importi corrisposti per le spese di conservazione e di godimento della caldaia centralizzata a far data dall'esercizio amministra-

*franchetti*



tivo 1995/1996 oltre interessi dalla domanda ( trattandosi di indebito oggettivo, e versando il Condominio in buona fede).

4 - Tale sentenza ha formato oggetto di ricorso per cassazione da parte di Ercole ( - nella dichiarata qualità di condomino del Condominio ' e di Tommaso -condomino del Condominio ' sulla base di tre motivi; è stata evocata in giudizio la che ha risposto con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

**I** – Parte controricorrente ha eccepito la inammissibilità del ricorso perché la, attualmente gravata, decisione non sarebbe stata impugnata dal Condominio, così realizzandosi una preclusione *pro judicato* ; i ricorrenti non sarebbero titolari di “una posizione giuridica soggettiva” da far valere innanzi alla Corte, dal momento che la declaratoria di inefficacia della delibera condominiale del 15 gennaio 1999 nei confronti della i, non pregiudicherebbe alcun loro diritto.

**I.a** – L'eccezione è infondata innanzi tutto perché, essendo il Condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, ne', quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata( vedi Cass. n. 6856 del 1993; Cass. n. 2392 del 1994; Cass. n. 8842 del 2001; Cass. n. 12588 del 2002; Cass. n. 9206 del 2006; Cass. n. 10717 del 2011 e Cass. n. 14765 del 2012)

**I.b** - Nella fattispecie ritiene la Corte di dare continuità al citato indirizzo, non potendo seguire il diverso principio affermato talvolta in alcune decisioni di legittimità – vedi Cass. n. 19223 del 2011 e Cass. n. 21444 del 2010; nonché, con maggior apporto argomentativo: Cass. n. 9213 del 2005) – che escluderebbe la legittimazione del singolo

*panehue et*



condomino – in caso di inerzia dell'Amministratore- nelle ipotesi in cui si impugnino deliberazioni dell'assemblea che perseguano esclusivamente finalità di gestione di un servizio comune , in quanto non idonee ad incidere , se non in via mediata, sull'interesse esclusivo di uno o più partecipanti.

**I.b.1** – Per contro osserva il Collegio , da un lato, che appare privo di un appagante fondamento normativo il distinguere tra incidenza immediata oppure mediata sulla sfera patrimoniale del singolo, derivante della caducazione di una decisione sulla gestione della cosa comune, al fine di identificare i soggetti legittimati alla relativa impugnativa (nell'inerzia del Condominio) ; dall'altro che, nel caso in esame, il prospettabile maggiore peso economico della gestione del riscaldamento centralizzato senza la contribuzione del condomino che se ne fosse staccato e gli oneri derivanti da eventuali malfunzionamenti per il diverso regime di esercizio a cui l'impianto potrebbe andare soggetto - eventi che potrebbero determinarsi in caso di accoglimento della domanda di esonero dalla relativa contribuzione- necessariamente inciderebbero – in via diretta- sulla posizione dei singoli condomini, così facendo emergere i profili fattuali a sostegno della denegata loro legittimazione.

**II** – Con il primo motivo viene denunciata la violazione dell'art. 2909 cod. civ per non aver ritenuto, la Corte territoriale, coperta da giudicato la questione della debenza del contributo per l'impianto centralizzato , non giudicando a ciò idoneo il mero rigetto dell'opposizione della \_\_\_\_\_ avverso il decreto ingiuntivo del Condominio ' \_\_\_\_\_ ' (con la quale era stato dichiarato l'obbligo della medesima di corrispondere le quote condominiali non pagate dal maggio 1996 all'aprile 1997) : si assume infatti che tra il "deducibile" coperto dalla preclusione *pro judicato* vi sarebbe – quale presupposto logico indefettibile – anche l'accertamento della debenza delle spese per l'impianto di riscaldamento".

**II.a** – Il mezzo è fondato nei termini appresso esposti \_\_\_\_\_

*Giannelli*





zione del precedente diniego di consentire una riduzione dei contributi per il riscaldamento centralizzato.

**III.a** - Il motivo è infondato perché la motivazione che si assumerebbe pretermessa era, invece, sia pure per implicito, presente, stante il complessivo argomentare della Corte del merito in relazione alla specifica impugnativa fatta valere.

**III.a.1** – Sul punto invero le parti ricorrenti non considerano che l'oggetto della delibera del 1999, per come riportato in ricorso, era costituito da una richiesta della \_\_\_\_\_ a che venisse riconosciuto il diritto al distacco sin dal 1991 e quindi l'indebita richiesta di contribuzione per le spese di uso e di manutenzione a partire dall'esercizio 1995/1996 (data a partire dalla quale, a tenore della delibera del dicembre 1993, si sarebbe dovuto chiudere l'impianto di riscaldamento centralizzato): dal momento che non risulta dagli atti che la richiesta, avanzata da alcuni condomini, di riduzione del 50% di tali spese, presa in esame dalla delibera del 1998, fosse stata avanzata dalla \_\_\_\_\_ e che comunque non è riportato l'esatto contenuto dell'ordine del giorno che ebbe a determinare tale manifestazione di volontà assembleare, appare consequenziale il ritenere che il Giudice dell'appello non abbia motivato specificamente sul punto, ritenendo assorbente la manifestazione di volontà impugnativa (ed accertativa dell'assenza dell'obbligo di contribuzione) svolta alla successiva assemblea dalla \_\_\_\_\_.

**IV** – Con il terzo motivo viene denunciata la presenza di un'omessa motivazione sul rilievo preclusivo dell'accoglimento della domanda \_\_\_\_\_ da attribuire al fatto che la impugnata deliberazione del dicembre 1993 sarebbe stata successivamente "disattesa" dall'amministrazione condominiale in quanto in contrasto con il regolamento condominiale di natura contrattuale (atteso che la maggioranza semplice – la metà più un millesimo – non sarebbe stata applicabile al regolamento in questione, di natura contrattuale): tale difesa, si assume, avrebbe formato oggetto di un'eccezione di nullità della delibera, negletta dal giudice dell'appello. \_\_\_\_\_ *Bravehus st*



**IV.a** - Il motivo è infondato perché la non necessità di un espresso esame di tale profilo di nullità discendeva logicamente dal valore preclusivo che la Corte territoriale ritenne di attribuire ad ogni diversa manifestazione di volontà assembleare in contrasto con la delibera del 1993, non impugnata, , fonte dunque di diritti ormai acquisiti ( vedi specificamente : foll 8-9 della gravata decisione).

**V** – La sentenza va dunque cassata in relazione al profilo del primo motivo sopra specificato; non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, eliminando dalla pronuncia esonerativa dal pagamento delle spese di conservazione e godimento della caldaia centralizzata il periodo maggio 1996- aprile 1997 (capo 1) del dispositivo della gravata decisione) e limitando conseguentemente il diritto di Rosa a ripetere dal Condominio “ e ‘ le somme versate per il titolo che precede ( capo 2 del dispositivo della sentenza); quanto alla regolazione delle spese dei gradi di giudizio di merito ( oggetto di specifica statuizione nella sentenza di appello) e del giudizio di legittimità, sussistono giusti motivi – che si indicano nella minima modifica *in melius* della situazione del Condominio e nella incertezza derivante dalle successive statuizioni sulle spese inerenti l’impianto di riscaldamento, adottate dallo stesso ente di gestione – per operarne la complessiva compensazione

**P.Q.M.**

**La Corte**

Accoglie il primo motivo nei termini esposti in motivazione e rigetta i rimanenti; cassa la gravata decisione in relazione al profilo accolto e, decidendo nel merito, dichiara non ripetibili i contributi per spese relativi a maggio 1996- aprile 1997, limitando conseguentemente il diritto di Rosa al rimborso; compensa le spese dei due gradi di merito e del giudizio di Cassazione: quanto ai primi due, tra la da un lato e le Amministrazioni Condominiali “ e ‘ dall’altro; quanto al presente giudizio, tra Ercole e Tommaso da un lato e la medesima i dall’altro. —

franchi et





Così deciso in Roma l'11 giugno 2015, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione  
Civile della Corte di Cassazione.

Il Consigliere estensore

*Anna Marchese*

Il Presidente

*[Signature]*

~~Il Presidente~~

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

l. 6 AGO. 2015

~~Il Presidente~~  
*[Signature]*