

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

09 Ago 2017

## Tabelle riscaldamento, nulla la deroga senza unanimità

di Massimo Ginesi

La Cassazione, con una sentenza estiva di grande interesse ( Cass. civ., sez. II, 4 agosto 2017 n. 19651, relatore Antonio Scarpa ) detta la direzione in tema di approvazione delle tabelle millesimali, muovendo dall'orientamento espresso da Cass.SS.UU. agosto 2010, n. 18477.

La vicenda trae origine dalla impugnativa di una delibera condominiale che, a maggioranza, aveva approvato tabelle per la ripartizione delle spese di riscaldamento in parti uguali fra i condomini, modificando le precedenti, che invece prevedevano una imputazione dei costi in base alle superfici radianti esistenti nelle singole unità immobiliari, nonché al volume dei locali riscaldati.

Il Tribunale di Perugia sez. dist. Foligno, in primo grado, e la Corte di Appello di Perugia, in sede di gravame, avevano ritenuto la delibera nulla, affermando che la deroga al criterio proporzionale previsto dall'art. 1123 c.c. costituisce un negozio cui, necessariamente, si poteva pervenire solo all'unanimità.

La corte di legittimità, nel respingere il ricorso, compie un ampio excursus sul tema dei criteri di riparto delle spese e sulle modalità per la loro adozione.

In primo luogo rammenta una propria recente pronuncia in cui si sottolinea che le spese di riscaldamento, ove non si ricorra a criteri che siano parametrati alle superfici radianti o all'effettivo consumo, debbano essere ripartite per millesimi generali ( Cass. civ., sez. II, 7.11.2016 n. 22573).

La pronuncia evidenzia poi, quale criterio più consono alla ripartizione delle spese di riscaldamento, quello previsto dall'art. 1123 II comma c.c. che commisura l'imputazione della spesa al vantaggio effettivamente tratto dal singolo dal servizio comune, "in quanto impianto suscettibile, per struttura e funzione, di godimento personale e soggettivo differenziato" con "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)".

La Corte sottolinea infine come i ricorrenti abbiano frainteso la pronuncia a Sezioni Unite del 2010, che ha affermato la possibilità di adottare a maggioranza unicamente quelle tabelle che siano ricognitive dei valori proporzionali stabiliti dalla legge, mentre ogni altro criterio dovrà ritenersi appartenere "alla diversa convenzione" prevista dall'art. 1123 c.c., che richiede invece

il consenso di tutti gli aventi titolo, con la correlativa nullità delle delibere che si rifacciano a tali criteri in via maggioritaria.

Alla luce di tali premesse la Corte osserva che “ 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 Viale F., 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”.

Il giudice di legittimità risolve con perspicua motivazione anche altro interessante aspetto processuale relativo alla legittimazione dell'amministratore: “il ricorrente non trae le dovute conseguenze di ordine processuale proprio dall'Insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, che più volte richiama nei motivi precedenti. Se, infatti, questa sentenza ha spiegato che le tabelle millesimali non devono affatto essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ed ha quindi negato il loro fondamento unanimistico, e non assembleare, alcuna limitazione può sussistere in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., volta alla determinazione giudiziale di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali. Si tratta, infatti, di controversia rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condomini. Riconosciuta, nella sostanza, la competenza gestoria dell'assemblea in ordine all'approvazione delle tabelle millesimali, non vi può essere resistenza a ravvisare in materia altresì la rappresentanza giudiziale dell'amministratore (come del resto desumibile pure dal comma 2 dell'art. 69, disp. att. c.c., nella riformulazione conseguente alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis*).”