

COMUNIONE E CONDOMINIO

Parti comuni dell'edificio
in genere
(uso e godimento)

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere -

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -

Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - rel. Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 3734/2008 proposto da:

S.A. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CASSIA 35, presso lo studio dell'avvocato PICCAROZZI BRUNO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO BOGGIANO;

- ricorrente -

contro

SESTA GRANDE SOC. semplice IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE P.T. - P.I. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA SALLUSTIO 9, presso lo studio dell'avvocato SPALLINA BARTOLO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CHITI ETTORE;

COND VIA (OMISSIS) IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T. - P.I. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268-A, presso lo studio dell'avvocato PETRETTI ALESSIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MOTTOLA RENATO;

G.A. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA SALLUSTIO 9, presso lo studio dell'avvocato SPALLINA BARTOLO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato CHITI ETTORE;

- controricorrenti -

e contro

C.G., D.R., D.S.R., V.M. T., C.D., C.A., A.G., A.F., P.S., O.A., R. P.A., I.G., SEMINARIO VESCOVILE CHIAVARI;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1057/2007 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 11/10/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/04/2014 dal Consigliere Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO;

udito l'Avvocato Piccarozzi Bruno difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento degli scritti depositati;

udito l'Avv. Petretti Alessio difensore del Condominio e l'Avv. Spallina Lorenzo con delega depositata in udienza dell'Avv. Spallina Bartolo difensore della Soc. Sesta Grande che si riportano agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CERONI Francesca, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

1.- L'ing. S.A., proprietario di n. 10 unità immobiliari negli stabili civ. n. 34 e 38 di Via (OMISSIS), convenne innanzi al Tribunale di Chiavari tutti i condomini dei due edifici, nonché il Condominio di Via (OMISSIS), i quali, nell'assemblea del 4 settembre 1987, avendo preso atto di un guasto alla caldaia centrale e dei costi necessari per la sua sostituzione, avevano deciso di non sostituire la caldaia e non eseguire le opere connesse (avendo poi alcuni condomini posto in opera autonomi impianti nelle loro unità immobiliari), e, nella successiva assemblea del 18 giugno 1992, avevano definitivamente rinunciato a qualunque ipotesi di ripristino dell'impianto centralizzato.

Per la mancata rimessione in funzione dell'impianto l'attore aveva subito un procedimento giudiziario promosso da alcuni conduttori delle unità immobiliari di sua proprietà, che avevano ottenuto ex art. 700 c.p.c. , dal Pretore di Chiavari un provvedimento con il quale gli era stato intimato di dar corso all'attivazione dell'impianto di riscaldamento e relativa fornitura di acqua calda negli appartamenti dei ricorrenti. Tale provvedimento non aveva poi avuto seguito perchè l'azione non era stata estesa agli altri condomini dello stabile per cui l'ing. S. non poteva dar corso senza la cooperazione di costoro all'intimazione giudiziale.

Poichè l'impianto termico era rimasto sostanzialmente inoperante e abbandonato, l'ing. S. citò in giudizio gli altri condomini per sentir dichiarare ed accertare che era suo diritto provvedere al ripristino sulla base di preventivo che aveva fatto predisporre da una ditta specializzata, e per sentir condannare i convenuti a concorrere al pagamento pro quota delle somme necessarie al ripristino dell'impianto ed a risarcire il danno subito a seguito della mancata riattivazione dello stesso.

2. - Il Tribunale adito, con sentenza depositata il 14 ottobre 2003, respinse le domande.

Avverso tale sentenza propose impugnazione il S..

3. - La Corte d'appello di Genova, con sentenza depositata l'11 ottobre 2007, respinse il gravame.

Il giudice di secondo grado prese le mosse dalla delibera del 1987, con la quale i condomini dei due edifici avevano deciso di non sostituire la caldaia di cui avevano constatato il guasto, delibera che, essendo anteriore al 1991, anno in cui era entrata in vigore la L. n. 10 , che prevedeva la messa in opera di impianti autonomi di riscaldamento, configurava, secondo l'appellante, non una semplice modifica ma una radicale trasformazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale, soggetta alla disciplina dell'art. 1120 c.c. , che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente, e quindi era nulla a suo avviso.

Avevano osservato al riguardo gli appellati che detta delibera non sarebbe stata assunta a maggioranza, bensì all'unanimità, avendo in precedenza il S., con atto di transazione del 14 luglio 1986, espressamente dichiarato di rinunciare ad ogni diritto di comproprietà sull'impianto di riscaldamento. Ritenne il giudice di secondo grado che tale previsione fosse da collegare a quella di cui al punto precedente del predetto atto di transazione, ove veniva sottolineato che le parti stipulanti l'accordo in questione erano l'ing. S. quale proprietario degli appartamenti numeri interni 17 e 18 del civico n. 38 di Via (OMISSIS) da una parte, ed i restanti condomini dall'altra, con la conseguenza che la rinuncia ad ogni diritto sull'impianto di riscaldamento ed acqua calda effettuata dal S. ineriva solamente ai due detti appartamenti contrassegnati dai numeri interni 17 e 18 del civico 38, e non agli altri otto di sua proprietà. Il S. non aveva, quindi, rinunciato ai suoi diritti sull'impianto di riscaldamento centralizzato relativamente ai suoi restanti appartamenti. E la delibera del 1987, assunta dai condomini non all'unanimità, ma con la presenza del condomino S. dissenziente, era nulla, in quanto rendeva l'impianto comune di riscaldamento centralizzato inservibile all'uso ed al godimento del predetto condomino.

Il S. aveva poi sostenuto la nullità anche della seconda delibera, relativa alla rinuncia ad ogni ipotesi di ripristino dell'impianto, assunta in data 18 settembre 1992, e quindi successiva all'entrata in vigore della L. n. 10 del 1991 . Al riguardo la Corte di merito osservò che tale delibera poteva considerarsi relativa alla "fase deliberativa interna", e quindi che fosse valida come deliberazione di principio, che autorizza il distacco dall'impianto centralizzato, sul presupposto della verifica di legge da attuarsi successivamente, nella seconda fase "esecutiva esterna", che deve essere accompagnata dal progetto delle opere corredato della relazione tecnica di conformità di cui alla L. n. 10 del 1991, art. 28.

L'appello doveva, quindi, allo stato, essere respinto, tenuto conto che detta delibera attenesse alla fase deliberativa interna, mentre poteva ritenersi che, nei limiti chiariti, una eventuale successiva delibera "esterna" esecutiva, dalla quale risultasse escluso il risparmio energetico oggetto della L. n. 10 del 1991 , fosse impugnabile.

In considerazione di quanto sopra, la Corte di merito giudicò inammissibili le istanze istruttorie del S., avanzate allo scopo di verificare la situazione creatasi, al fine di determinare i danni dallo stesso subiti.

4. - Per la cassazione di tale sentenza ricorre il S. sulla base di quattro motivi. Resistono sia il Condominio di Via (OMISSIS), sia la Società semplice Sesta Grande, sia il prof. G.A..

Hanno depositato memorie i controricorrenti.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo si deduce violazione o falsa applicazione della L. n. 10 del 1991, artt. 26 e 28, ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Avrebbe errato la Corte di merito nel ritenere che il Condominio di Via (OMISSIS) avesse articolato la decisione della trasformazione dell'impianto centrale di riscaldamento in singoli impianti unifamiliari in due successive delibere, la prima delle quali interna e la seconda esterna e di carattere esecutivo, come se le stesse costituissero due atti distinti, ciascuno con autonoma qualità di delibera, di cui il primo non sarebbe impugnabile, perchè giustificato dalla deroga prevista dalla L. n. 10 del 1991, art. 26, l'altro successivo e passibile di impugnazione ove risulti che l'esecuzione dei lavori, e quindi la successiva delibera esterna esecutiva, non siano state accompagnate dalla dovuta verifica tecnica. In realtà, il Condominio di cui si tratta, con la delibera del 1992, aveva deciso di procedere alla trasformazione dell'impianto centrale in singoli impianti unifamiliari, dando poi attuazione concreta alla delibera con lo smontaggio del vecchio impianto e la installazione di nuove calderine e dei nuovi impianti, mentre l'impianto centrale era rimasto abbandonato da venti anni, senza che si provvedesse alla elaborazione e allegazione degli accertamenti tecnici, previsti dalla L. n. 10 del 1991, art. 28. Secondo il ricorrente, la documentazione tecnica avrebbe dovuto essere acquisita almeno durante il corso dei lavori al fine di legittimare la delibera assunta prima degli stessi che ne disponeva la esecuzione e che era stata approvata con la semplice maggioranza in deroga all'art. 1120 c.c..

La illustrazione del motivo si conclude, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., applicabile nella specie ratione temporis, con la formulazione del seguente quesito di diritto: "Se in applicazione della L. 9 gennaio 1991, n. 10, artt. 26 e 28, (testo antecedente al D.Lgs. n. 311 del 2006) debba acquisirsi perlomeno nel corso dell'attuazione dei lavori di trasformazione

di impianto centrale di riscaldamento, relazione tecnica che attesti la rispondenza delle opere da eseguire, alle prescrizioni della *L. n. 10 del 1991*, e alle finalità di risparmio energetico dalla stessa perseguite. Dovendosi, in mancanza dell'acquisizione di tale accertamento tecnico o qualora dovesse dallo stesso risultare non conseguibile un risparmio energetico, ritenere nulla la delibera con la quale, in deroga *all'art. 1120 c.c.*, siano state approvate opere di modifica della cosa comune, con la semplice maggioranza millesimale". Inoltre, sempre ai sensi dell'*art. 366 bis c.p.c.*, si lamenta "che la Corte d'appello di Genova abbia contraddittoriamente motivata la sua decisione, ritenendo, pur risultando che i lavori di trasformazione dell'impianto di riscaldamento del condominio di Via (OMISSIS) sono terminati da oltre 15 anni, che ancora debba e possa essere dato corso alla fase di delibera esterna esecutiva (?) che avrebbe dovuto far seguito alla delibera 18.06.1992 e necessaria all'esecuzione dei lavori e che avrebbe dovuto ricomprendere anche l'omesso accertamento tecnico previsto dalla *L. n. 10 del 1991, art. 28*".

2. - Con il secondo motivo si denuncia erronea applicazione della *L. n. 10 del 1991, artt. 26 e 28*, in correlazione *all'art. 2697 c.c.*.

Sottolinea il ricorrente di avere impostato la propria domanda nei termini di una impugnativa delle due delibere assembleari del 1987 e del 1992, lamentando l'abbandono dell'impianto di riscaldamento centralizzato e richiedendone la riattivazione, mentre erano stati i convenuti a ritenere che la questione dovesse essere inquadrata nei termini di una impugnativa assembleare inammissibile o improcedibile.

Secondo il ricorrente, i convenuti non avrebbero fornito la prova della fondatezza del diritto dagli stessi dedotto di opporre diniego alla richiesta di ripristino dell'impianto di riscaldamento in questione.

La illustrazione del motivo si conclude con la formulazione del seguente quesito di diritto: "Se a fronte di domanda di ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato, modificato con delibera assunta in deroga *all'art. 1120 c.c.*, con la semplice maggioranza delle quote millesimali in applicazione del *L. 9 novembre 1991, n. 10, artt. 26 e 28*, (testo antecedente al *D.Lgs. n. 311 del 2006*) avanzata da condomino dissenziente, debba considerarsi ai sensi *dell'art. 2697 c.c.*, secondo comma a carico degli altri condomini convenuti, la prova della sussistenza di una delibera legittimamente assunta ai sensi della *L. n. 10 del 1991, artt. 26 e 28*, e quindi la prova di aver provveduto agli accertamenti tecnici previsti dalla *L. n. 10 del 1991, art. 28, comma 2*, ed ora anche dall'*art. 26, comma 2*".

3. - I motivi, che, avuto riguardo alla stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente, sono privi di fondamento.

La Corte di merito ha escluso la nullità della delibera del 1992 alla stregua dell'orientamento giurisprudenziale di questa Corte secondo il quale La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi della *L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 2*, in relazione all'*art. 8, lett. g)*, della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'*art. 28, comma 1*, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera. Le suddette norme, nell'ambito delle operazioni di trasformazione degli impianti di riscaldamento destinate al risparmio di energia, distinguono infatti una fase deliberativa "interna" (attinente ai rapporti tra i condomini, disciplinati in deroga al disposto *dell'art. 1120 cod. civ.*) da una fase esecutiva "esterna" (relativa ai successivi provvedimenti di competenza della pubblica amministrazione), e solo per quest'ultima impongono gli adempimenti in argomento (Cass., sentt. n. 3515 del 2005; n. 1166 del 2002).

Dalla legittimità della delibera del 1987 trae origine la conclusione della Corte di merito in ordine alla insussistenza del diritto vantato dal ricorrente al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

4. - Con il terzo motivo si deduce omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. La Corte di merito non avrebbe chiarito le ragioni per le quali, pur avendo ritenuto nulla la delibera del 1987, non aveva ammesso le prove dedotte dall'attuale ricorrente in ordine alla sussistenza dei danni subiti per il mancato ripristino dell'impianto di riscaldamento.

Il ricorso chiarisce, ai sensi dell'*art. 366 bis c.p.c.*, che la decisione impugnata viene ritenuta contraddittoriamente motivata per "avere ritenuto a fronte della dichiarata nullità della delibera condominiale di data 4.9.1987 che nulla compete al S. a titolo di risarcimento danni per la mancata sostituzione della caldaia termica e per l'impossibilità e il divieto di utilizzare la cosa comune per il periodo di tempo intercorrente dal 4.9.1987 al 18.6.1992 e per avere conseguentemente deluso le istanze istruttorie ritualmente dedotte dall'odierno ricorrente avanti al Tribunale di Chiavari all'udienza del 14.4.2000".

5. - La censura coglie nel segno.

La Corte di merito ha ritenuto la nullità della delibera del 1987 - con la quale, preso atto del guasto alla caldaia centrale e dei costi necessari, per la sua sostituzione, si era deciso di non provvedere alla sostituzione, rendendo in tal modo l'impianto comune di riscaldamento centralizzato inservibile all'uso ed al godimento del condominio - in quanto assunta non all'unanimità ma con la presenza del condomino S. dissenziente.

Ciò posto, la sentenza impugnata non chiarisce le ragioni per le quali il giudice di secondo grado abbia deciso di non ammettere le prove dedotte dal S. a dimostrazione del danno cagionato all'attuale ricorrente dal comportamento illegittimo dei condomini che gli aveva impedito di provvedere alla sostituzione della caldaia.

6. - Resta assorbito dall'accoglimento del terzo motivo l'esame del quarto, attinente alla regolamentazione delle spese del giudizio di appello.

7. - Conclusivamente, devono essere rigettati il primo ed il secondo motivo del ricorso, mentre deve esserne accolto il terzo, assorbito il quarto. La sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto e la causa deve essere rinviata ad altro giudice - che viene individuato nella Corte d'appello di Genova in diversa composizione, cui è demandato altresì il regolamento delle spese del presente giudizio - che riesaminerà la questione della mancata ammissione della prova dedotta dal S. in ordine al danno subito per il mancato ripristino della caldaia dell'impianto termico centrale alla stregua dei rilievi svolti sub 5.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo ed il secondo motivo, accoglie il terzo, assorbe il quarto. Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 17 aprile 2014.

Depositato in Cancelleria il 20 gennaio 2015