

La Cassazione sulla derogabilità del criterio legale per la suddivisione delle spese

Riscaldamento, tutti d'accordo

La modifica delle tabelle senza l'unanimità è nulla

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Le tabelle per la suddivisione delle spese del riscaldamento centralizzato, qualora si intenda derogare ai criteri di riparto di cui all'art. 1123 c.c., possono essere modificate solo all'unanimità. In caso contrario, la delibera che abbia approvato la modifica è da considerarsi nulla, come tale impugnabile in qualsiasi tempo e anche dai condomini che vi abbiano dato causa. Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di cassazione nella recentissima sentenza n. 19651 dello scorso 4 agosto 2017.

Il caso concreto. Nella specie alcuni condomini avevano impugnato la delibera con la quale l'assemblea, sovvertendo il contenuto di una propria precedente deliberazione, aveva stabilito che le spese per il riscaldamento sarebbero state suddivise in parti uguali tra i vari comproprietari.

Il tribunale aveva ritenuto tale delibera nulla, perché contraria ai criteri legali di riparto, per derogare ai quali necessita l'unanimità dei consensi e non la semplice maggioranza dei condomini.

La decisione era stata integralmente confermata in appello, nonostante il condominio avesse dimostrato che il criterio della suddivisione in parti uguali fosse inizialmente previsto dallo stesso regolamento condominiale, al quale aveva inteso derogare la prima delibera assembleare a sua volta modificata da quella impugnata.

La difesa del condominio, nel chiedere la riforma della decisione di primo grado, si era

Il principio di diritto

Le tabelle per la suddivisione delle spese del riscaldamento centralizzato, qualora si intenda derogare ai criteri di riparto di cui all'art. 1123 c.c., possono essere modificate solo all'unanimità. In caso contrario, la delibera che abbia approvato la modifica è da considerarsi nulla per impossibilità dell'oggetto. La tabella che si limiti invece ad applicare nel caso specifico i criteri legali di riparto, a mezzo delle necessarie operazioni tecniche, può essere approvata anche a semplice maggioranza (si può procedere allo stesso modo qualora sia necessario modificare tale tabella a causa di errori o per successivi mutamenti delle singole unità immobiliari)

inoltre più volte richiamata a quanto affermato dalle sezioni unite della Cassazione nella nota sentenza n. 18477/2010 in merito alla possibilità di modificare le tabelle millesimali a semplice a maggioranza. Di qui la decisione del condominio di ricorrere presso la Suprema corte.

Il criterio legale per la suddivisione delle spese. I giudici di legittimità, nell'affrontare la problematica della suddivisione delle spese del riscaldamento centralizzato e richiamando i propri precedenti giurisprudenziali, hanno in primo luogo evidenziato come le suddette spese debbano ritenersi correttamente ripartite sulla base del valore millesimale delle singole unità immobiliari raggiunte dal servizio comune (Cass. civ., 26/01/95, n. 946), ove manchino sistemi di misurazione

del calore effettivamente erogato in favore di ciascuna di esse che consentano una diversa ripartizione in base all'uso (Cass. civ., 7/11/2016, n. 22573).

Il criterio dell'effettivo utilizzo, infatti, ove sia possibile misurarne adeguatamente, è quello sicuramente preferibile, in modo da evitare ingiustificati arricchimenti di alcuni condomini a danno di altri (Cass. civ., 17/09/98, n. 9263).

La corretta individuazione della quantità di calore effettivamente utilizzata da ciascuna unità immobiliare (criterio in massima parte utilizzato dalla recente legislazione in materia di contabilizzazione del calore) risulta quindi essere il criterio più conforme al dettato di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. (Cass. civ., 9/03/2017, n. 6128).

Le deroghe al criterio le-

gale. Se quello di cui sopra è il criterio legale da utilizzare per il riparto delle spese del riscaldamento centralizzato, è anche vero che la legge ammette che i condomini vi possano derogare per perseguire interessi particolari, anche giungendo, ad esempio, a esonerare in tutto o in parte alcuni di essi dal pagamento di qualsiasi spesa o, come nel caso di specie, dividendo le stesse in parti uguali, quindi a prescindere dall'effettivo consumo e dal valore millesimale delle singole proprietà (Cass. civ., 25/03/2004, n. 5975; Cass. civ., 16/12/88, n. 6844).

Ma, si diceva, questa diversa regolamentazione dei propri interessi, in deroga al criterio di riparto legale, può avvenire anche a semplice maggioranza?

La risposta negativa deriva in primis già dalla considerazione per cui la deroga al criterio del riparto della spesa in base all'uso può effettivamente penalizzare alcuni condomini rispetto ad altri. Ragion per cui appare corretto esigere che tale compromissione del diritto di uno o più condomini sia da questi accettata e fatta propria. Evidentemente una deliberazione a semplice maggioranza, per quanto elevata, non garantirebbe adeguata tutela alla minoranza, imponendo alla stessa diversi criteri di riparto potenzialmente lesivi dei propri diritti.

A sostegno di tale conclusione vi è inoltre un solido dato normativo, poiché il già citato

art. 1123 c.c. ammette la deroga ai criteri generali di riparto delle spese comuni solo sulla base di una diversa convenzione, ovvero di un accordo nel quale confluisca la volontà conforme di tutti i componenti della compagine condominiale, redatto o nella forma del regolamento condominiale (che proprio per tale motivo si definisce contrattuale) o in quella della deliberazione assembleare approvata all'unanimità

Il criterio dell'effettivo utilizzo, ove sia possibile misurarne adeguatamente, è quello sicuramente preferibile, in modo da evitare ingiustificati arricchimenti di alcuni condomini a danno di altri

(dei millesimi dei quali si compone l'edificio condominiale e non dei soli presenti alla riunione) o in altro atto scritto

scritto da tutti i condomini.

Di conseguenza la delibera assembleare che, come avvenuto nel caso di specie, abbia disposto a semplice maggioranza la deroga al criterio di riparto di cui all'art. 1123 c.c. è da considerarsi nulla, e non semplicemente annullabile, perché l'assemblea non ha tra i propri poteri quello di stabilire criteri di riparto delle spese comuni alternativi a quelli indicati dalla legge (se non, come detto, con espressione di una volontà unanime). Secondo la Suprema corte si tratta di un'ipotesi di nullità per impossibilità dell'oggetto.

La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/docio7

La delibera di approvazione è solo ricognitiva? Basta la maggioranza

Con la sentenza in questione la Suprema corte non si è affatto sottratta al dibattito in corso sulla possibilità o meno di modificare le tabelle millesimali a semplice maggioranza, dibattito sorto all'indomani della pubblicazione della sentenza n. 18477/2010 delle sezioni unite e rinfocolato dalla riforma del condominio.

La seconda sezione civile della Cassazione è stata infatti attenta a distinguere tra la delibera di approvazione delle tabelle millesimali che sia meramente ricognitiva dei citati criteri legali (e che applichi gli stessi al caso concreto,

sulla base degli opportuni calcoli tecnici) dalla delibera che intenda invece derogarvi.

Alla prima ipotesi, e non alla seconda, si riferiscono infatti le sezioni unite nella già ricordata sentenza del 2010, laddove hanno affermato che è sufficiente la semplice maggioranza dei condomini per approvare le tabelle millesimali che, come nella stessa riportata, non si pongono come fonte diretta dell'obbligo di pagamento delle spese, che risale invece alla legge, «ma solo come parametro di quantificazione» di tale obbligo, «determinato in base a una valutazione tecnica». Una tabella siffatta, che si limita

ad applicare nel caso concreto il criterio di riparto legale, può ben essere approvata a semplice maggioranza (perché, come detto, non comporta alcuna limitazione dei diritti della minoranza). Così come a semplice maggioranza potranno poi essere adottate eventuali nuove delibere che si limitino a modificare tale tabella per errori di calcolo o per sopravvenuti mutamenti nella conformazione delle singole unità immobiliari (rimanendo quindi nell'ambito dell'applicazione del criterio legale di riparto). In tal senso, secondo la Cassazione, va quindi letto il nuovo art. 69 disp. att. c.c. che, come è noto, ha individuato in quella del secondo comma dell'art. 1136 c.c. la maggioranza necessaria ad attuare le modifiche delle tabelle nei casi ivi espressamente previsti, pur ribadendo il principio generale della necessità del consenso unanime per mutare i

valori proporzionali attribuiti alle singole unità immobiliari.

Nella recente sentenza n. 19651 dello scorso 4 agosto 2017 la seconda sezione civile della Corte di cassazione ha quindi ribadito che la legge impone, a pena di radicalità, l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento di natura contrattuale (vuoi perché redatto dall'originario costruttore dell'edificio, allegato al primo atto di acquisto e quindi richiamato in tutti i successivi atti di vendita delle singole unità immobiliari, vuoi perché approvato con delibera all'unanimità o, comunque, con un atto sottoscritto da tutti i condomini).

A semplice maggioranza potranno essere adottate eventuali nuove delibere che si limitino a modificare la tabella per errori di calcolo o per sopravvenuti mutamenti nella conformazione delle singole unità immobiliari