

19651-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -

Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 05/07/2017 - PU

R.G.N. 24803/2013

Cass. 19651

Rep. I

ha pronunciato la seguente

~~ORDINANZA~~ SENTENZA

sul ricorso 24803-2013 proposto da:

CONDOMINIO \

rappresentato e difeso dall'avvocato GIANFRANCO ;

- ricorrente -

contro

CATERINA,

AMULIO, elettivamente

domiciliati in ROMA,

, presso lo studio

dell'avvocato LUCIO ;

, rappresentati e difesi

dall'avvocato MAURO ;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 225/2013 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 20/06/2013;

1958/17

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Sergio Del Core, il quale ha concluso per l'inammissibilità o il rigetto del ricorso;  
uditi gli Avvocati e i.

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio , propone ricorso articolato in nove motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Perugia n. 225/2013, depositata il 20/06/2013.

Resistono con controricorso Caterina ed Amulio

La Corte d'Appello di Perugia ha rigettato l'appello formulato dallo stesso Condominio , contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Perugia, sezione distaccata di Foligno, il 14 agosto 2010.

Il giudizio, iniziato con citazione del 22 giugno 2001, aveva ad oggetto l'impugnazione, proposta dai condomini Caterina ed Amulio / delle deliberazioni del 1 giugno 2001, 10 ottobre 2000 e 7 novembre 2000, approvate a maggioranza dall'assemblea del Condominio ,

), le quali, con riferimento alla ripartizione delle spese di funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato, avevano deciso di suddividere le stesse in parti uguali tra tutti i condomini, in contrasto con quanto invece deliberato nell'assemblea del 17 giugno 1981, allorchè si era deciso di ripartire le spese di riscaldamento in base alle superfici radianti esistenti nelle singole unità immobiliari, nonché al volume dei locali riscaldati.

La Corte d'Appello di Perugia, confermando la pronuncia del Tribunale, ha sostenuto che non sia consentito all'assemblea a

maggioranza di porre le spese del servizio di riscaldamento a carico indistintamente di tutti i condomini, occorrendo a tal fine l'unanimità degli stessi, ovvero la "diversa convenzione" di cui fa parola l'art. 1123 c.c. Da ciò la declaratoria di nullità delle deliberazioni impugnate.

I controricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.**In via pregiudiziale, deve rigettarsi l'eccezione dei controricorrenti di inammissibilità del ricorso per difetto di autorizzazione assembleare e di valida procura. E' infatti consolidato l'orientamento di questa Corte secondo cui l'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può resistere all'impugnazione di una deliberazione assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, giacché l'esecuzione e la difesa delle delibere dell'assemblea rientra nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260). L'amministratore di condominio può poi conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865).

E' del pari del tutto priva di fondamento l'eccezione dei medesimi controricorrenti sulla difformità tra il numero di pagine del ricorso indicato nella relata di notifica ed il numero effettivo delle pagine di cui è composta la copia notificata dello stesso, non essendo in contestazione la completezza e conformità dell'atto notificato, con il conseguente raggiungimento dello scopo. Neppure sussiste l'eccezione di violazione del termine di deposito in cancelleria del ricorso,



previsto a pena di improcedibilità, ex art. 369, comma 1, c.p.c., risultando il ricorso depositato il 29 ottobre 2013, e non il 16 novembre 2013, come sostengono i controricorrenti in memoria.

**II.** Il primo motivo del ricorso del Condominio [redacted], denuncia l' "omesso pronuciamento" e la violazione dell'art. 112 c.p.c., non avendo la Corte d'Appello pronunciato sul denunciato vizio della sentenza di primo grado, la quale non aveva tenuto conto dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, secondo cui le tabelle millesimali di natura assembleare possono essere modificate con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio [redacted], denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1136 c.c., sempre alla luce dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477.

Il terzo motivo di ricorso denuncia l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, ovvero l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, avendo la Corte d'Appello erroneamente valutato il contenuto della delibera condominiale e non valutato né il regolamento condominiale, né le prove testimoniali, né il comportamento di rinuncia di controparte. Si deduce che l'assemblea del 17 giugno 1981 avesse approvato a maggioranza (e non all'unanimità) la nuova tabella millesimale reattiva alle spese di riscaldamento, sicchè bastava la maggioranza per modificare tale delibera. La ripartizione delle spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento in parti uguali era, peraltro, prevista dall'art. 33 del Regolamento condominiale, ed era stata infine accettata pure dalla [redacted] e [redacted] i.

4

Il quarto motivo di ricorso censura la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. per la cattiva valutazione probatoria dei documenti già richiamati nel terzo motivo.

Il quinto motivo di ricorso censura la violazione o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., osservando come tutte le modifiche del criterio di riparto delle spese di riscaldamento operate con le delibere del 17 giugno 1981, del 21 ottobre 1994 e del 10 ottobre 2000 fossero sempre avvenute in assenza dell'unanimità dei condomini. Si richiama ancora una volta a sostegno della censura il precedente giurisprudenziale costituito da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477.

Il sesto motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1136 e 1137 c.c., per aver la Corte d'appello infondatamente concluso per la nullità della deliberazione maggioritaria che intenda derogare all'art. 1123 c.c.

**II.1.** I primi sei motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi tra loro. Essi, ridotti alla loro essenzialità, tendono a negare che possa essere qualificata nulla una deliberazione dell'assemblea di condominio che decida a maggioranza di ripartire le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato in parti uguali tra tutti i condomini, tenuto conto, nella specie, che il diverso criterio di riparto in precedenza adottato e così modificato (ancorato alle superfici radianti ed al volume delle singole unità immobiliari) era stato a sua volta approvato a maggioranza, e che si era soltanto ripristinato il criterio indicato dall'ancora preesistente regolamento di condominio.

Questa Corte, in argomento, ha di recente affermato che le spese del riscaldamento centralizzato sono legittimamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità

immobiliari servite, ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna di esse, che ne consentano il riparto in proporzione all'uso (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573). In passato, si era anche affermato che, sempre ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento, l'unico criterio base che risultasse conforme al principio generale di cui all'art. 1123, comma 2, c.c., fosse quello della superficie radiante (Cass. Sez. 2, 26/01/1995, n. 946).

Più in generale, si è detto che il contributo alla spesa per un servizio comune destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini deve esser ripartito in proporzione all'utilizzazione di esso e non ai millesimi, come invece avviene per il riscaldamento soltanto ove sia impossibile accertarne l'effettiva utilità per ciascun condomino, e ciò al fine di evitare un indebito arricchimento, rispettivamente, a favore e a discapito dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 17/09/1998, n. 9263).

Dunque, le spese per l'uso del riscaldamento centralizzato, in quanto impianto suscettibile, per struttura e funzione, di godimento personale e soggettivo differenziato, postulano 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).

Il Condominio ricorrente dimostra di fraintendere l'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, che più volte richiama. Questa sentenza non implica affatto che, poiché

l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., la stessa maggioranza può bastare ad approvare una tabella millesimale che ripartisca fra i condomini le spese di gestione del riscaldamento centralizzato non in proporzione all'uso che ne faccia ognuno, ex art. 1123, comma 2, c.c., ma in parti uguali per tutti.

La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali, nell'interpretazione data da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, discende dal fatto che tale approvazione è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecnica di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Dice autorevolmente Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477 : *"In definitiva, la deliberazione che approva le tabelle milliesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali"*.

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono, però, essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura



contrattuale”), o in una deliberazione dell’assemblea che venga approvata all’unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641). La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l’adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall’art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l’esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall’obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988).

Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità 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 “contrattuale” (Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

Proprio per quanto autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, di conseguenza, le tabelle millesimali non devono essere in origine approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo a tale scopo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2, c.c., mentre rivela comunque natura contrattuale la tabella da cui



risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). Se una siffatta tabella meramente ricognitiva dei criteri di ripartizione legali sia stata approvata, e se essa non risulti viziata da errori originari o da sopravvenute sproporzioni (casi ai quali può rimediare la maggioranza del 1136, comma 2, c.c., per ripristinarne la correttezza aritmetica), la modifica o la revisione di quella necessita dell'unanimità, perché così si altera ciò che è matematicamente corretto, e dunque si introducono inevitabilmente deroghe al regime codicistico, adottandosi una "convenzione" sulle spese.

E' allora indispensabile una fonte convenzionale per poter derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., non potendo l'assemblea stabilire o modificare tali criteri con un'eventuale delibera maggioritaria. L'adozione di regole contrattuali di ripartizione delle spese condominiali incide, infatti, sui diritti dominicali dei singoli condomini, e non può, quindi, rientrare nelle competenze dell'assemblea relative alla gestione delle cose comuni.

Sono dunque da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni



dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128).

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 \_\_\_\_\_, 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.

Vanno aggiunti alcuni aspetti di dettaglio dei motivi da uno a sei, finora unitariamente trattati.

Quanto al primo motivo, l'omessa pronuncia da parte del giudice d'appello è astrattamente configurabile ove sussista la totale carenza di considerazione di una domanda o di un'eccezione sottoposta al suo esame, o mediante denuncia, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., con la formulazione di uno specifico motivo di appello, o mediante riproposizione ex art. 346 c.p.c.,



e sempre che il giudice del gravame manchi completamente di adottare un qualsiasi provvedimento, quand'anche solo implicito, di accoglimento o di rigetto, indispensabile alla soluzione del caso concreto. Sicchè non è ammissibile la censura in sede di legittimità per omessa pronuncia ex art. 112 c.p.c., in ordine ad una mera difesa dell'appellante, ispirata dall'invocazione di un precedente giurisprudenziale ritenuto applicabile alla questione oggetto di lite, applicabilità invece disattesa dal giudice del gravame.

Quanto al terzo motivo, l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, si riferisce al solo omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia. L'omesso esame di elementi istruttori (nella specie, prove testimoniali, o manifestazioni tacite di volontà dei controricorrenti, che suppongono accertamenti di fatto nuovi, in quanto neppure menzionati nella sentenza impugnata) non integra mai, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie. Si tratta, peraltro, di circostanze prive di decisività, in quanto la nullità di una deliberazione condominiale che provveda a maggioranza ad approvare un criterio capitario di ripartizione delle spese è assoluta ed insanabile.



In ordine al quarto motivo, le dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c. sono prive di consistenza, in quanto la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892).

Circa il quinto motivo, premesso che oggetto del presente giudizio non era l'individuazione del criterio legale esatto di ripartizione delle spese di riscaldamento, quanto l'accertamento della nullità della delibera che approvi a maggioranza una ripartizione delle stesse in parti uguali, è pure agevole replicare che, poiché la sentenza d'appello, anche se confermativa, si sostituisce totalmente alla sentenza di primo grado, il giudice d'appello ben può in dispositivo confermare la decisione impugnata ed in motivazione enunciare, a sostegno di tale statuizione, ragioni ed argomentazioni diverse da quelle addotte dal giudice di primo grado, senza che sia per questo configurabile una violazione dei principi di cui agli artt. 99, 101 e 112 c.p.c.

**III.** Il settimo motivo del ricorso del Condominio

denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 100, 102 e 354 c.p.c., in quanto, avendo gli attori



richiesto "l'adozione della tabella redatta con i criteri di legge", il giudizio avrebbe dovuto essere promosso nei confronti di tutti i condomini.

**III.1.** Va osservato che dalla sentenza impugnata risulti come il Tribunale di Perugia, sezione distaccata di Foligno, nella sentenza di primo grado del 14 agosto 2010, avesse disposto la ripartizione delle spese di riscaldamento in conformità al criterio legale.

La censura di cui al settimo motivo di ricorso è comunque infondata, in quanto 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 unanimitario, 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*).

**IV.**L'ottavo motivo del ricorso del Condominio \ , censura l' "omesso pronunciamento e violazione dell'art. 112 c.p.c.", non avendo il giudice d'appello pronunciato sulla deduzione che la deliberazione del 10 ottobre 2000 non poteva essere dichiarata totalmente nulla anche nella parte in cui gli attori avevano dato il voto favorevole al trasferimento delle superfici radianti.

Il nono motivo del ricorso denuncia l' "omesso pronunciamento e violazione dell'art. 112 c.p.c." circa la dedotta rinuncia degli attori alla decisione di primo grado, avendo essi approvato il rebdicono al 31 dicembre 2009 nell'assemblea del 13 ottobre 2010.

**IV.1.** Ottavo e nono motivo vanno esaminati congiuntamente, per la connessione esistente tra le censure, e sono anch'essi infondati.

Va osservato in premessa come sia stato più volte affermato che, alla luce dei principi di economia processuale e della ragionevole durata del processo di cui all'art. 111, comma 2, Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 384 c.p.c., pur ove sia verificata l'omessa pronuncia su una domanda o su un'eccezione da parte del giudice d'appello, la Corte di cassazione può evitare la cassazione con rinvio della sentenza impugnata ed esaminare il merito del ricorso, allorquando la suddetta domanda o eccezione sia infondata, essendo in tal caso inutile il ritorno della causa in fase di merito (Cass. Sez. 6 - 3, 08/10/2014, n. 21257; Cass. Sez. 2, 01/02/2010, n. 2313).

La questione di merito posta a base dell'ottavo motivo è comunque palesemente infondata in quanto la Corte d'Appello ha chiarito come la nullità delle deliberazioni assembleari del 1 giugno 2001, del 10 ottobre 2000 e del 7 novembre 2000 atteneva alla ripartizione delle spese di funzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato. E l'invalidità di una deliberazione dell'assemblea condominiale, nella specie sotto il profilo della disposta ripartizione delle spese, deve essere riguardata con riferimento al suo specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui essa sia stata presa, siano venuti in discussione anche altri argomenti, con la conseguenza che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, ed uno o più capi possono essere invalidi.

Così com'è infondata la questione di merito sottesa al nono motivo. La delibera dell'assemblea condominiale che stabilisca, a maggioranza, di suddividere con criterio capitario gli oneri necessari per la gestione del servizio di riscaldamento centralizzato, è affetta da nullità assoluta e insanabile, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che abbia espresso voto favorevole, senza che a sanare tale nullità rilevi nemmeno la successiva approvazione assembleare del rendiconto dell'amministratore che abbia recepito tale ripartizione.

**IV.** Conseguo il rigetto del ricorso.

Le spese processuali del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in favore dei controricorrenti.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al



d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

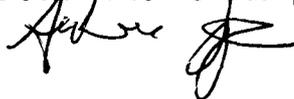
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese processuali sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i ricorsi, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 luglio 2017.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Bruno Bianchini



Il Funzionario cancelliere  
Dott.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

4 AGO. 2017

