

Civile Ord. Sez. 2 Num. 3060 Anno 2020
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 10/02/2020

ORDINANZA

sul ricorso 16741-2015 proposto da:

TORRESI ANTONIA, elettivamente domiciliata in ROMA, LARGO DELL'OLGIATA 15, presso lo studio dell'avvocato TULLIA TORRESI, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA CADLOLO 90/92 ROMA, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MONTELLO 30, presso lo studio dell'avvocato GIULIA DE VIRGILIO VICENZI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3171/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 14/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/11/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

02
2681/18

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Antonia Torresi ha presentato ricorso, articolato in tre motivi, avverso la sentenza n. 3171/2014 della Corte d'appello di Roma, depositata in data 14 maggio 2014.

Resiste con controricorso il Condominio di via Cadlolo n. 90 in Roma.

Con atto di citazione notificato in data 3 giugno 2004, Giuseppe Vetrano, Tullia Torresi e Antonia Torresi, quest'ultima quale erede con beneficio di inventario di Fernanda Ficorella, tutti condomini dell'edificio 3 del Condominio di via Cadlolo n. 90 in Roma, convenendo sia il Condominio che la condomina RAI- Radio Televisione Italiana - S.p.a., dedussero l'invalidità della delibera assembleare del 27 febbraio 2004, in relazione ai "lavori chiusura scale" e alla "cessione in utilizzo al condomino RAI- Radio Televisione Italiana - S.p.a. del terrazzo condominiale dietro pagamento di corrispettivo", nonché per l'incompletezza dell'ordine del giorno e la mancanza del necessario *quorum* deliberativo. Gli attori dedussero altresì l'invalidità di successiva delibera del 10 maggio 2004, per non aver riportato nel consuntivo 2002/2003 e nel preventivo 2003/2004 le somme dovute dall'edificio 4, per non aver imputato a debito dei condomini le somme dovute per lavori eseguiti senza tener conto di quelle già versate, per l'ingiustificato addebito a Giuseppe Vetrano della somma di € 3.544,86, per l'omessa convocazione di Antonia Torresi, per aver imputato a carico di quest'ultima le spese per il consumo idrico e di riscaldamento e per averle addebitato spese personali per € 112,07.

Con sentenza del 21 febbraio 2008, il Tribunale di Roma, superate le questioni preliminari e pregiudiziali, annullò la delibera del 27 febbraio 2004 per mancanza del *quorum*

quanto alla cessione in uso alla RAI S.p.a. del terrazzo, pur ritenendo valido il contratto di locazione; il Tribunale annullò altresì la delibera del 10 maggio 2004 limitatamente agli addebiti a carico di Giuseppe Vetrano della somma di € 3.544,86 ed a carico di Antonia Torresi di quella di € 112,07.

Avverso la sentenza di primo grado, propose appello Antonia Torresi, la quale (dopo aver dedotto che la materia del contendere fosse cessata in relazione alle eccezioni per il mancato computo delle somme dovute dall'edificio 4 nel consuntivo 2003 ed alle somme indebitamente addebitate a Giuseppe Vetrano per € 3.544,86 ed a lei per € 112,07 in quanto regolarizzate), lamentò, per quanto qui ancora rilevi, l'erroneità del rigetto dell'impugnazione della delibera del 10 maggio 2004 in relazione all'addebito a suo carico delle spese di consumo idrico e di riscaldamento, nonostante nel periodo di riferimento, oggetto della ripartizione, l'appellante Antonia Torresi non avesse avuto consumi d'acqua e si fosse già distaccata dal riscaldamento centralizzato.

Si costituirono nel giudizio di gravame gli appellati Condominio di via Cadlolo n. 90 in Roma e RAI S.p.a., intervenne Tullia Torresi, già attrice in primo grado, per dare adesione all'appello di Antonia Torresi, e rimase contumace Giuseppe Vetrano.

La Corte di Roma rigettò l'appello, ed in particolare il terzo motivo dell'atto di impugnazione, osservando come le previsioni nn. 12 I a e 12 I e del vigente Regolamento di condominio stabilissero criteri convenzionali di ripartizione delle spese per il servizio idrico e per il servizio di riscaldamento, restando perciò irrilevanti le deduzioni dell'appellante circa l'installazione di un contatore per la misurazione dei consumi d'acqua, nonché circa l'avvenuto distacco dell'unità immobiliare

di proprietà di Antonia Torresi dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Ciò, si legge nella sentenza impugnata, *"almeno fino a quando non si sia proceduto alla modifica del regolamento e delle tabelle millesimali con le maggioranze richieste, anche in relazione a quanto previsto per gli impianti di riscaldamento dalla legge n. 10/1991, ma tale materia è estranea all'oggetto del presente giudizio e richiederebbe per altro l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini. Bene ha fatto il Tribunale a non ammettere la prova richiesta sul punto"*.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 bis.1, c.p.c.

Va dapprima valutata l'eccezione del ricorrente in ordine alla mancata notifica del controricorso. Invero, il controricorso è stato affidato il 4 settembre 2015 al servizio postale per la notifica alla ricorrente nel domicilio eletto. La notifica tuttavia non è andata a buon fine mediante consegna alla destinataria per irreperibilità della stessa, come da avviso dell'8 settembre 2015. In data 3 ottobre 2016 il difensore del Condominio di via Cadlolo n. 90 ha depositato istanza con cui chiedeva di esser autorizzato all'eventuale rinnovo della notifica. Opera tuttavia il principio secondo cui, in caso di notifica di atti processuali non andata a buon fine per ragioni non imputabili al notificante, questi, appreso dell'esito negativo, per conservare gli effetti collegati alla richiesta originaria, deve riattivare il processo notificatorio con immediatezza e svolgere con tempestività gli atti necessari al suo completamento, ossia senza superare il limite di tempo pari alla metà dei termini indicati dall'art. 325 c.p.c., salvo circostanze eccezionali di cui sia data prova



rigorosa, neppure costituendo circostanza idonea a consentire il superamento del detto limite temporale il deposito di una istanza - peraltro operata nella specie a distanza di oltre un anno dalla tentata notifica - per ottenere la riapertura dei termini (Cass. Sez. 6 - 3, 09/08/2018, n. 20700; Cass. Sez. 6 - 3, 31/07/2017, n. 19059; Cass. Sez. U, 15/07/2016, n. 14594). Non sussistendo perciò la prova della ritualità e tempestività della notificazione del controricorso, quest'ultimo deve ritenersi inammissibile e non possono essere riconosciute le relative spese al controricorrente. Trattandosi, peraltro, di ricorso depositato prima del 30 ottobre 2016, per il quale è stata fissata adunanza camerale ex art. 380-bis.1 c.p.c., va ritenuta ammissibile la memoria depositata dall'intimato pur in mancanza di controricorso notificato nei termini di legge, in applicazione dell'art. 1 del Protocollo di intesa sulla trattazione dei ricorsi presso le Sezioni civili della Corte di cassazione, intervenuto in data 15 dicembre 2016 tra il Consiglio Nazionale Forense, l'Avvocatura generale dello Stato e la Corte di cassazione (cfr. Cass. Sez. 2, 14/05/2019, n. 12803).

Sono poi inammissibili le produzioni documentali effettuate dal ricorrente con nota datata 22 marzo 2019, essendo preclusa nel procedimento di cassazione, ai sensi dell'art. 372, comma 1, c.p.c., la produzione di documenti tendenti a dimostrare la fondatezza dei motivi di ricorso ovvero circostanze di fatto sopravvenute, salvo che siano diretti ad evidenziare la cassazione della materia del contendere (cfr. Cass. Sez. 1, 26/09/1996, n. 8499).

I. Il primo motivo di ricorso di Antonia Torresi lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 n. 3, 1118, ultimo comma, e 1123, secondo comma, c.c., nonché del "diritto vivente consolidato in tema di addebito delle spese per



consumo in caso di distacco del condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento". A sostegno di tale censura, la ricorrente specifica che il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento era stato "accertato con atto pubblico", nonché verificato da una CTU resa in altro giudizio tra le parti. Stando alle risultanze di tale CTU, il distacco dell'impianto di riscaldamento era avvenuto nel 2001 "in maniera regolare" ed era stato altresì installato un contatore individuale per il rilevamento dei consumi d'acqua. Si evidenzia che le opere effettuate dalla ricorrente non avessero riguardato l'impianto comune ma solo le diramazioni individuali, ovvero i radiatori e l'impianto idrico dell'appartamento di sua proprietà.

Col secondo motivo di ricorso si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e la violazione dell'art. 115 c.p.c., avendo errato la Corte di appello nel ritenere corretta l'esclusione, operata da parte del Tribunale, della possibilità di provare l'avvenuto distacco dell'unità immobiliare, "fatto storico" invece provato sia tramite atto pubblico, sia tramite CTU resa *inter partes* in altro giudizio.

Il terzo motivo di ricorso censura la violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte di appello omesso di decidere sulla domanda di accertamento volta a conseguire la determinazione dell'importo dovuto dalla ricorrente per spese di riscaldamento nel periodo considerato dal bilancio impugnato.

II. Va premesso che il ricorso per cassazione è stato proposto soltanto da Antonia Torresi nei confronti del Condominio di via Alberto Cadlolo 90. Erano stati tuttavia parte dei pregressi gradi di merito del giudizio, ed in particolare attori in primo grado, come emerge dalla sentenza impugnata, altresì Giuseppe Vetrano e Tullia Torresi. Secondo unanime



orientamento di questa Corte, l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio determina fra i condomini che siano stati parte del giudizio una situazione di litisconsorzio processuale, sicché, ove la sentenza che ha statuito su tale impugnativa venga impugnata da alcuni soltanto di tali condomini, il giudice del gravame deve disporre, ex art. 331 c.p.c., l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, quali parti di una causa inscindibile (da ultimo, Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370). In ogni modo, nel caso in esame, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c., in forza del principio della ragionevole durata del processo, deve ritenersi superflua, in quanto il ricorso appare "*prima facie*" infondato, e l'integrazione del contraddittorio si rivela, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento (Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670).

III.I tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano inammissibili per difetto di specificità, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., atteso che le censure denunciano la violazione di norme di diritto o l'omesso esame di fatti privi di riferibilità alla "*ratio decidendi*" della sentenza impugnata.

La Corte d'appello di Roma, a proposito del terzo motivo dell'atto di gravame di Antonia Torresi, affermò che la deliberazione assembleare del 10 maggio 2004 avesse correttamente ripartito le spese del consumo idrico e del riscaldamento alla stregua delle previsioni nn. 12 I a e 12 I e del Regolamento di condominio contrattuale, ritenendo perciò irrilevanti, avuto riguardo a detta disciplina pattizia, l'avvenuta installazione di un contatore per la misurazione dei consumi d'acqua, come il distacco dell'unità immobiliare di proprietà di Antonia Torresi dall'impianto di riscaldamento centralizzato. I

tre motivi di ricorso, invece, si fondano proprio su tali circostanze fattuali ritenute irrilevanti dai giudici di appello, quali l'avvenuto distacco dal riscaldamento centralizzato e l'installazione del contatore idrico. La ricorrente non considera come, pur in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, è comunque valida la clausola del regolamento contrattuale che ponga a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12580; Cass. Sez. 2, 02/11/2018, n. 28051). Così come è valida la convenzione contenuta in un regolamento contrattuale di condominio in ordine alla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, potendo una tale convenzione essere poi modificata solo all'unanimità da tutti i condomini, e non soltanto per effetto della installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2014, n. 17557). La Corte d'appello aveva così affermato la legittimità della deliberazione assembleare del 10 maggio 2004 in ordine alle spese del consumo idrico e del riscaldamento, in quanto ricettiva di apposite clausole del regolamento contrattuale, clausole la cui esistenza ed il cui contenuto i tre motivi di ricorso neppure confutano. Dalla

ritenuta validità della ripartizione delle spese operata alla stregua della disciplina convenzionale contenuta nel regolamento convenzionale discendeva pure la statuizione implicita di rigetto della domanda di rideterminazione dell'importo dovuto dalla ricorrente, oggetto del terzo motivo di ricorso.

IV. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna della ricorrente a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 novembre 2019.

Il Presidente
Luigi Giovanni Lombardo



IL CANCELLIERE ESPERTO
Dott.ssa *Giuseppina D'Urso*



CORTE DI CASSAZIONE
Divisione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA