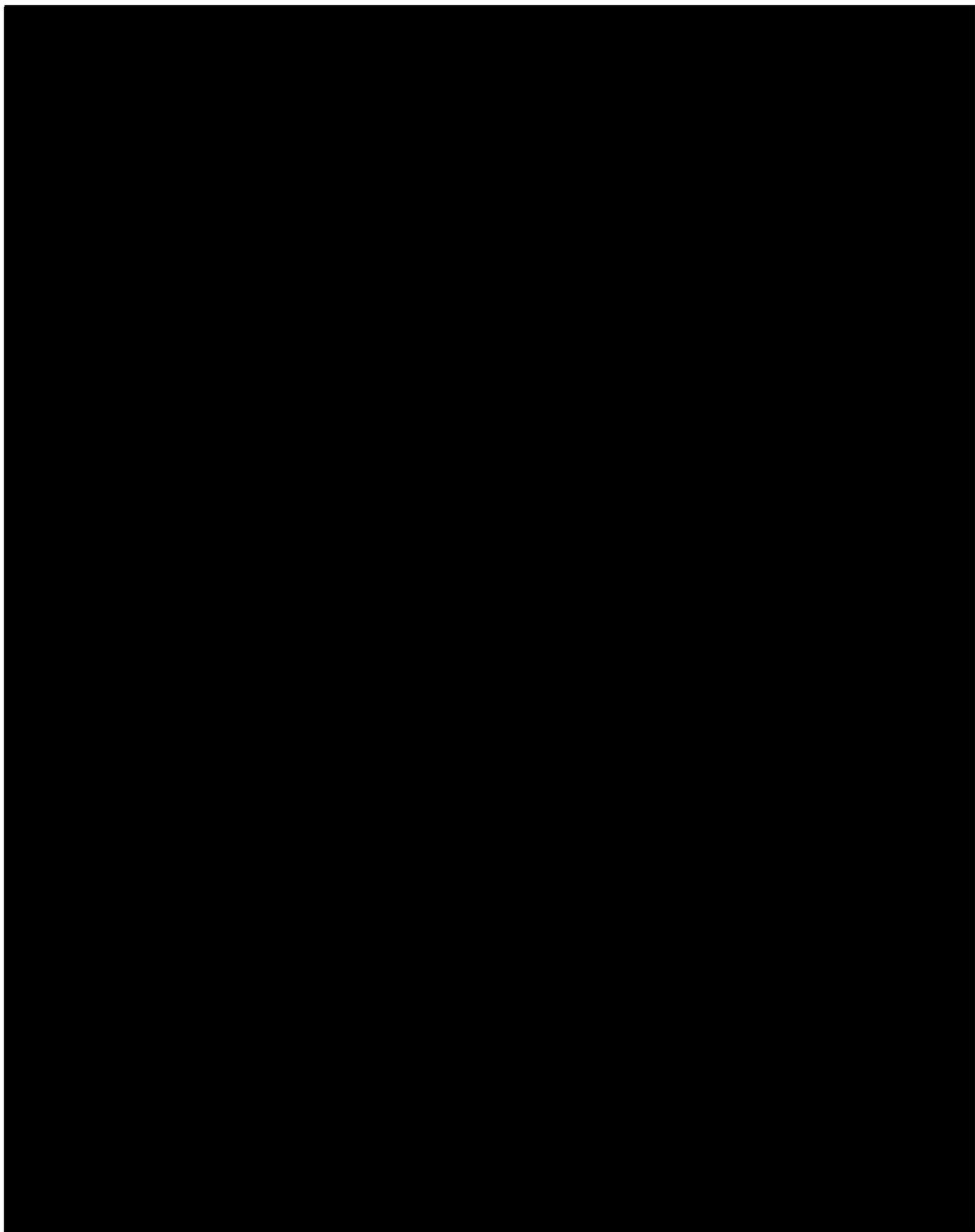


28282-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE



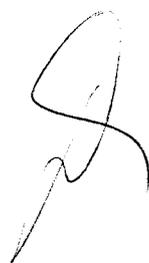
1851/19

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Giorgio Ranzoni ha presentato ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte di appello di Milano n. 4374/2014 depositata in data 4 dicembre 2014.

Il Condominio di via Sarfatti n. 26/2, Milano, ha resistito con controricorso.

**I.** Giorgio Ranzoni, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. del 27 febbraio 2013, convenne dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di via Sarfatti n. 26/2, Milano, per ottenere la declaratoria di nullità della delibera assembleare del 19 settembre 2012, in ordine, per quanto ancora rilevi, al punto 4) della stessa, col quale l'assemblea aveva deciso di ripartire le spese di riscaldamento, inerenti all'importo del gas metano, al 50% in base al consumo conteggiato e per il restante 50% in base alla tabella millesimale. L'attore dedusse che tale riparto non fosse conforme al punto 10.2, nono periodo, della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. IX/2601 del 30 novembre 2011, nonché alla normativa di attuazione contenuta nel Regolamento UNI CTI 10200 espressamente richiamata dalla Giunta regionale. Giorgio Ranzoni evidenziò che il Condominio di via Sarfatti n. 26/2 si era dotato nel 2011 di un sistema di contabilizzazione autonomo del calore per le singole unità immobiliari, e che la ripartizione deliberata il 19 settembre 2012 contrastasse con gli indicati parametri dettati dalla D.G.R., in quanto la quota da suddividere per millesimi avrebbe dovuto riguardare unicamente la spesa generale di manutenzione dell'impianto e la quota di combustibile non direttamente imputabile, perché legata alla dispersione termica


dell'edificio, dovendosi necessariamente accollare la residua quota in proporzione ai consumi effettivamente registrati .

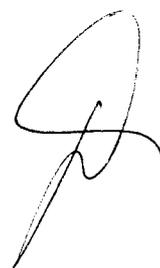
Il Tribunale di Milano, con ordinanza depositata il 6 maggio 2013, rigettò l'impugnazione della delibera.

Giorgio Ranzoni propose appello, deducendo il contrasto della delibera con l'art. 26, comma 5, delle legge n. 10 del 1991.

La Corte di appello di Milano con sentenza del 4 dicembre 2014, respinse il gravame, ritenendo applicabile, come del resto sostenuto dall'appellante, la "norma regionale" di riferimento, contenuta nella Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. IX/2601 del 30 novembre 2011, e tuttavia osservando come l'assunto del Ranzoni (circa l'illegittimità del riparto del 50% delle spese di riscaldamento secondo i millesimi) non trovasse "riscontro nel disposto di cui alla norma di riferimento, la quale non impone affatto all'assemblea tali pretesi obblighi, ma espressamente rimette ad essa di stabilire *secondo percentuali concordate* quale quota delle spese sia da suddividere *in relazione agli effettivi prelievi* e quale sia da suddividere *in relazione .. ai costi generali per la manutenzione dell'impianto*, unicamente imponendo il limite massimo del 50% per la quota da suddividere in base alle tabelle millesimali di proprietà, limite ... rispettato con la delibera impugnata". Concludeva la Corte di Milano che sarebbe stato comunque onere del Ranzoni dimostrare il mancato rispetto dei parametri di legge invocati per sostenere la nullità delle deliberazione assembleare.

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. .

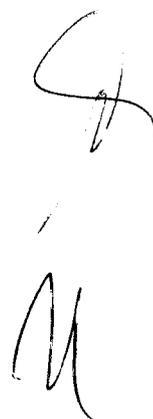
Il ricorrente ha depositato memoria in data 2 settembre 2019, e dunque senza osservare il termine "non libero" di dieci giorni anteriori alla data dell'adunanza ex art. 380 bis.1, c.p.c.,



operando il criterio generale di cui all'art. 155, comma 1, c.p.c., nonché la proroga di cui al comma 4 dell'art. 155 c.p.c. in relazione alla scadenza in giorno festivo (domenica 1° settembre 2019), e tenuto altresì conto della sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale, ai sensi dell'art. 1, legge n. 742 del 1969 (come sostituito dall'art. 16, comma 1, del d.l. n. 132 del 2014, conv., con modif. in l. n. 162 del 2014), che comporta la sottrazione del medesimo periodo dal relativo computo a ritroso.

**II.** Il primo motivo di ricorso deduce la violazione dell'art. 10.2 della D.G.R. IX/2601 del 30 novembre 2011. Il ricorrente richiama il testo di tale art. 10.2 della deliberazione della Giunta regionale della Lombardia n. IX/2601, che afferma: "Per la corretta suddivisione delle spese inerenti alla climatizzazione invernale e all'uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo percentuali concordate. La quota da suddividere in base ai millesimi di proprietà non potrà superare comunque il limite massimo del 50%. È fatta salva la possibilità per le prime due stagioni termiche successive all'installazione dei suddetti sistemi che la suddivisione possa avvenire ancora in base solo ai millesimi di proprietà". Di seguito, la censura richiama la direttiva 2002/91/CE, la direttiva 2010/31/UE, la direttiva 2012/327/UE, i principi e le linee guida fissate dal d.lgs. n. 192/2005 e dal d.lgs. n. 102/2014.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 10.2, decimo periodo, della D.G.R. IX/2601 del 30 novembre 2011 e ss. per "insufficiente motivazione rispetto a un punto decisivo della controversia rilevabile d'ufficio e già proposto



dalle parti", avendo la Corte di Milano mancato di tener conto che la normativa regionale rimanda espressamente al Regolamento UNI CTI 10200 per la definizione del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento negli edifici ad impianto centralizzato. Una quota ripartita in millesimi del 50%, come avvenuto nella delibera assembleare del 19 settembre 2012, supporrebbe una dispersione dell'impianto pari alla metà della sua produzione termica, altamente improbabile nel caso in esame, in quanto lo stesso impianto del Condominio di via Sarfatti n. 26/2 era stato rinnovato nel 2011 allestendo un sistema di contabilizzazione autonoma del calore.

**II.1.I** I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente e si rivelano fondati, nei limiti di seguito enunciati, per una ragione giuridica comunque individuabile in questa sede sulla base dei fatti accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nello stesso provvedimento impugnato.

La validità della deliberazione assembleare 19 settembre 2012 va riferita ovviamente alle norme vigenti al momento della sua approvazione.

L'art. 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, applicabile *ratione temporis* (prima ancora delle modifiche apportate dall'art. 28, comma 2, della legge n. 220 del 2012), stabiliva la disciplina di approvazione delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, prescrivendo il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato. La contabilizzazione dei consumi di calore di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime sono state poi prescritte come obbligatorie dall'art. 9, comma 5, del d.lgs.



n. 102 del 2014, modificato dal d.lgs. n. 141 del 2016 e dal d.l. n. 244 del 2016.

Il d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, emanato in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, conteneva, peraltro, all'art. 17 (in seguito sostituito dall'art. 13-bis del d.l. n. 63 del 2013) una "clausola di cedevolezza", stabilendo che, in relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, le norme del medesimo decreto legislativo trovassero applicazione per le sole regioni e province autonome che non avessero ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE (poi 2010/31/UE). Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal citato decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE.

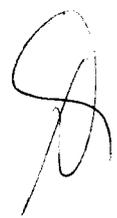
Va evidenziato come la Corte costituzionale abbia più volte affermato che, nelle materie di competenza legislativa regionale residuale o concorrente, la regolamentazione statale, in forza dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost., pone un limite diretto ad evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile. L'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati, è, d'altro canto, ritenuta esplicitazione del principio costituzionale di eguaglianza. In particolare, la norma regionale non può incidere direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio (cfr. Corte cost. 14 novembre 2008, n. 369), regolamentando i criteri di riparto degli oneri di contribuzione alla conservazione delle parti comuni o alla prestazione dei servizi nell'interesse comune in



maniera da modificare la portata dei diritti e la misura degli obblighi spettanti ai singoli comproprietari come fissate dalla legge statale o da convenzione negoziale.

Tanto meno potrà incidere sui criteri di ripartizione degli oneri di riscaldamento una delibera della Giunta regionale, come, nella specie, la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. IX/2601 del 30 novembre 2011, che al punto 10.2., invece, contemplava le modalità della "corretta suddivisione delle spese inerenti alla climatizzazione invernale e all'uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato" e stabiliva altresì la quota massima da suddividere in base ai millesimi di proprietà (50%), ferma la distinzione tra prelievi volontari di energia termica utile e costi generali per la manutenzione dell'impianto, lasciando peraltro salva la facoltà, per le prime due stagioni termiche successive all'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, di ripartire le spese ancora in base soltanto ai millesimi di proprietà. Tale delibera va qualificata formalmente e sostanzialmente come atto amministrativo, anche alla luce delle funzioni spettanti alla Giunta ed al Consiglio regionale in forza degli artt. 28 e 32 della Legge 30 agosto 2008, n. 1, contenente lo Statuto d'autonomia della Lombardia. Né assume *ex se* valore cogente la norma UNI 10200, pur richiamata dalla delibera di Giunta regionale, trattandosi di specifiche tecniche a base unicamente volontaria, ed imponendosi comunque, nel regime condominiale, l'approvazione unanime di tutti i condomini di criteri di ripartizione delle spese derogatori a quelli stabiliti dalla legge.

Se in tal senso sono inammissibili le doglianze che il ricorrente prospetta sotto il profilo della violazione di legge con riguardo, appunto, alla Delibera della Giunta Regionale della Lombardia



n. IX/2601 del 30 novembre 2011, non contenendo essa norme di diritto, le ragioni esposte a fondamento del ricorso lamentano in ogni caso il mancato rilievo della nullità della delibera assembleare del 19 settembre 2012 nella ripartizione delle spese di riscaldamento, operata per il 50% in base al consumo conteggiato e per il restante 50% in base alla tabella millesimale.

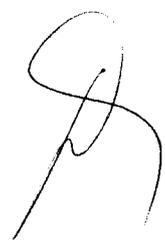
Ha errato, allora, la sentenza impugnata nell'affermare che la "normativa regionale di riferimento per il territorio della Regione Lombardia è costituita da D.G.R. n. IX/2601 del 2011", perché così riconosciuto dal medesimo appellante, indagando sulla validità della delibera esclusivamente sulla base di tale riferimento normativo e finendo col rimettere al Ranzoni "l'onere probatorio" di dimostrare la nullità della decisione dell'assemblea condominiale, per non aver "rispettato i parametri di fatto da lui invocati". Le stesse conclusioni dell'appellante, richiamate dalla Corte d'Appello di Milano, avevano richiesto di accertare, in relazione alla deliberazione assembleare del 19 settembre 2012, *"l'adozione di un criterio di ripartizione della spesa per riscaldamento, solo per il combustibile (metano) non conforme al dettato principio della legge 10/1991, art. 26, co. 5, che impone la suddivisione in base al consumo effettivamente registrato dal sistema termico contabilizzato adottato in osservanza della stessa Legge"*.

Come chiarito da Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242, il giudice innanzi al quale sia stata proposta una domanda di nullità negoziale deve rilevare d'ufficio, sotto qualsiasi profilo e pure nel giudizio di appello ed in quello di cassazione, l'esistenza di una causa di nullità anche diversa da quella allegata dall'istante, essendo la domanda di nullità individuata indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio (a

meno che la pretesa non venga rigettata in base ad una ravvisata "ragione più liquida"). Tale principio, ricavato dall'art. 1421 c.c., si applica anche alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2017, n. 6652).

L'interpretazione giurisprudenziale ha parimenti precisato che le spese del riscaldamento centralizzato possono essere validamente ripartite in base al valore millesimale delle singole unità immobiliari servite solo 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; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651; Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6128; ma si veda già Cass. Sez. 2, 17/09/ 1998, n. 9263).

Tale criterio legale di ripartizione delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, come visto in precedenza, risale già all'art. 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il quale, peraltro, costituisce applicazione di specie del criterio generale previsto dall'art. 1123, comma 2, c.c. L'adozione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore è, infatti, funzionale a collegare il vantaggio economico del risparmio energetico, conseguente alla minor richiesta di calore, esclusivamente al patrimonio del condomino che decida di prelevare minor energia. Nel caso in esame, risulta accertato in fatto che il Condominio di via Sarfatti n. 26/2 aveva adottato nel 2011 un sistema di contabilizzazione autonomo del calore, mentre la deliberazione assembleare del 19 settembre 2012 aveva ripartito le spese di riscaldamento per il metano al 50% in base al consumo registrato e per il restante 50% in base alla tabella millesimale,



prescindendo, perciò, dalla contabilizzazione dei consumi effettivi di ciascuna unità immobiliare.

Occorre, in definitiva, enunciare il seguente principio di diritto, ai sensi dell'art. 384, comma 1, c.p.c.:

"le spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri operata, sebbene in parte, alla stregua dei valori millesimali delle singole unità immobiliari, né possono a tal fine rilevare i diversi criteri di riparto dettati da una delibera di giunta regionale, che pur richiami specifiche tecniche a base volontaria, in quanto atto amministrativo comunque inidoneo ad incidere sul rapporto civilistico tra condomini e condominio".

**III.** Il ricorso va, pertanto, accolto e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si uniformerà all'enunciato principio, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'11 settembre 2019.

Il Presidente

Aldo Carrato



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
- 4 NOV. 2019  
Roma, -----

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello