

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPAIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Litisconsorzio necessario, supercondominio ed impugnazione**

*Se la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poichè per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri.*

## **Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 15.4.2014, n. 8727**

*...omissis...*

### **1. I motivi del ricorso.**

**1.1.** Con il primo motivo di ricorso si deduce la "violazione o falsa applicazione dell'art. 331 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4".

La Corte d'Appello di Bari ha violato l'art. 331 c.p.c., per aver omesso di integrare il contraddittorio nei confronti del condomino sig.ra T., parte soccombente nel giudizio di primo grado e non appellante nel grado successivo. Nel giudizio d'appello anche la difesa del "supercondominio", aveva avanzato la richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti della sig.ra T. in quanto, trattandosi di litisconsorzio processuale in causa inscindibile. La Corte Territoriale ha erroneamente ritenuto che la sig.ra T. avesse aderito alla delibera assembleare del "supercondominio" del 26

settembre 2001, mentre la medesima, a tutt'oggi, continua a rivendicare l'esenzione dal pagamento delle spese condominiali di riscaldamento, pur avendo deciso di non continuare a coltivare l'azione giudiziale.

Viene formulato il seguente quesito di diritto: "accerti la Corte se, nel caso in esame, sussisteva per la Corte d'Appello l'obbligo, ex art. 331 c.p.c., di disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti del condomino dissentente, sig.ra Ta.Ge., che aveva impugnato la delibera assembleare e partecipato al giudicio di 1 grado, e non aveva appellato nel grado successivo".

1.2 - Con il secondo motivo di ricorso si deduce il vizio di "omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 5; violazione ed errata applicazione dei criteri di ripartizione delle spese di consumo ex art. 1123 c.c., commi 2 e 3. In relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 3".

La decisione della Corte d'Appello di Bari è viziata in quanto non ha tenuto conto della convenzione verbale, e comunque attuata per facta concludenza, intervenuta tra il xxx e il "supercondominio". Con tale accordo l'odierno ricorrente rinunciava al godimento dell'impianto Comune, dal quale si era distaccato recidendo l'allacciamento in maniera tale da eliminare ogni beneficio, ed al risarcimento dei danni subiti nel proprio appartamento in seguito alle infiltrazioni d'acqua causate dall'usura delle tubature dell'impianto centralizzato di riscaldamento. Dal canto suo, il "supercondominio" concedeva al xxxx il distacco dall'impianto centralizzato, nonché la riduzione alla partecipazione delle spese di consumo. D'altronde il "supercondominio" ne ricavava il vantaggio di non dover procedere ai lavori necessari a riattivare la normale funzionalità dell'impianto nell'appartamento del xx

Tale accordo veniva spontaneamente applicato tra le parti per sette anni, durante i quali il "supercondominio" non si era mai attivato per il ripristino del collegamento dell'impianto centralizzato con l'appartamento del xx E che vi fosse un consenso al distacco lo si ricava anche dalla stessa delibera impugnata, nella quale si legge che il "supercondominio" "revoca il consenso accordato" al condomino xxx

La Corte Territoriale non aveva considerato che l'accordo non si fondava sulle tre delibere adottate dalle singole palazzine ma sullo scambio di volontà manifestato verbalmente nei termini sopra riportati, sul perdurare di una condotta coerente a tale accordo per oltre sette anni, sulla prova derivante dalla documentazione contabile del condominio. Nè la Corte aveva considerato la circostanza della mancata riattivazione dell'impianto nell'appartamento dell'odierno ricorrente, o il mancato risarcimento del danno che l'appartamento del N. aveva subito a causa delle infiltrazioni.

In ogni caso, a prescindere dall'esistenza di un accordo tra le parti, la delibera adottata dal "supercondominio" del 4 febbraio 2000, attuava un mutamento dei criteri di ripartizione delle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato seguiti per sette anni ed imponeva nuovamente il pagamento integrale delle spese di consumo al Dott. N., senza stabilire alcunchè quanto alle opere necessarie a garantire al ricorrente l'utilizzo effettivo dell'impianto centralizzato. In questo senso, la delibera impugnata deve ritenersi nulla in quanto ha ripristinato dei criteri di ripartizione delle spese di consumo che presupponevano, ai sensi dell'art. 1123, commi 2 e 3, c.c., la potenzialità del godimento della cosa Comune, resa impossibile dal distacco operato dal Dott.

N..

Su tale punto la decisione di secondo grado omette ogni motivazione, contraddicendo, inoltre, i criteri di ripartizione delle spese condominiali sanciti dal codice civile nella misura in cui statuisce che le spese relative a cose destinate a servire i condomini in misura diversa devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Viene formulato il seguente principio di diritto: "accerti la Corte se la delibera del supercondominio che imponga il pagamento delle spese di consumo dell'impianto di riscaldamento centralizzato al condomino (xxxx distaccatosi per vetustà delle tubature, senza nulla disporre sul compimento delle opere necessarie a ripristinare il corretto funzionamento dell'impianto e, quindi, il godimento dello stesso, è nulla poichè adottata in violazione dei principi sanciti nell'art. 1123 c.c., commi 2 e 3".

2. Il ricorso è fondato quanto al primo assorbente motivo, per quanto di seguito si chiarisce.

2.1 - Sussiste litisconsorzio necessario processuale nei confronti del condomino dissenziente, sig.ra xxxxx che aveva impugnato la delibera assembleare, partecipato al giudizio di primo grado e non aveva appellato nel grado successivo. All'integrazione la Corte territoriale avrebbe dovuto provvedere d'ufficio e comunque la questione era stata sollevata dalle parti. Nè al riguardo appare utile procedere all'interpretazione della presunta volontà di acquiescenza della parte pretermessa, con riguardo agli effetti che le pronuncia, adottata in assenza del contraddittore necessario, potrebbe determinare. Infatti, deve rilevarsi che "se la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poichè per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri" (Cass. 2000 n. 13331; Cass. 1985 n. 2471).

3. Il secondo motivo resta assorbito. La sentenza va cassata con riguardo al motivo accolto e rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Bari anche per le spese.

p.q.m.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo; cassa in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Bari anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 10 gennaio 2014.

Depositato in Cancelleria il 15 aprile 2014