



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ANTONIO SCARPA

Presidente

TIZIANA MACCARRONE

Consigliere

ROSSANA GIANNACCARI

Consigliere

CHIARA BESSO MARCHEIS

Consigliere Rel.

ANDREA PENTA

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.15/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24182/2020 R.G. proposto da:

SUPERCONDOMINIO in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato , presso il cui studio in Roma, , è elettivamente domiciliato;
-ricorrente-

contro

ANTONIA rappresentata e difesa dall'avvocato ,
ed elettivamente domiciliata in Roma, ,
presso lo studio dell'avvocato ;
-controricorrente-

avverso la sentenza del Tribunale di Perugia n. 511/2020, depositata il 6/05/2020.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/01/2026 dal Consigliere Chiara Besso Marcheis.

PREMESSO CHE

1. Con sentenza n. 790/2017 il Giudice di pace di Perugia ha accolto l'impugnativa proposta dalla condomina Antonia avverso la delibera del Supercondominio del 23 maggio 2016, con la quale i rappresentanti di ciascun condominio avevano approvato il riparto consuntivo delle spese comuni del periodo 1° maggio 2015-30 aprile 2016, nonché il riparto preventivo di spesa dell'esercizio dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2017. La condomina aveva impugnato la delibera, deducendo di avere sin dal novembre 2008 distaccato la propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato e di non avere usufruito da tale data del riscaldamento e che, ciò nonostante, il Supercondominio aveva continuato ad addebitarle integralmente il servizio di riscaldamento; deduceva inoltre che la delibera era nulla per impossibilità dell'oggetto, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condòmini, ai quali non potevano essere addebitati oneri e spese per un servizio non fruito.

2. Avverso la sentenza ha proposto appello il Supercondominio Il Tribunale di Perugia con la sentenza n. 511/2020 ha rigettato l'appello. Secondo il Tribunale la delibera del Supercondominio, che aveva ripartito le spese su base millesimale per i condòmini dei singoli edifici, "è nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché l'approvazione del bilancio su base millesimale non rientra tra le competenze dell'assemblea dei rappresentanti dei condòmini".

3. Avverso la sentenza ricorre per cassazione il Supercondominio Resiste con controricorso Antonia anzitutto eccependo l'inammissibilità del ricorso per difetto di procura, in quanto sono stati notificati il 24 settembre 2020 un atto di venticinque pagine e il giorno successivo un atto di trentacinque pagine.



L'eccezione è infondata. Non si tratta di mancanza della procura speciale a proporre ricorso per cassazione e non si pone un problema di consumazione dell'impugnazione. Il principio di consumazione dell'impugnazione, infatti, non esclude che, fino a quando non intervenga una declaratoria di inammissibilità, possa essere proposto, sulla base della medesima procura, un secondo atto di impugnazione, immune dai vizi del precedente, destinato a sostituirlo e relativo anche a capi della sentenza diversi da quelli oggetto del precedente atto di impugnazione (cfr. Cass., sez. un., n. 8486/2024). Nel caso in esame, d'altro canto, l'atto notificato il 24 settembre a mezzo posta elettronica certificata dal difensore del Supercondominio al difensore di si differenzia dal ricorso notificato il 25 settembre, il cui originale è stato depositato presso la cancelleria di questa Corte, unicamente per la mancanza del quinto motivo, quinto motivo che – si vedrà *infra*, sub 5) – non contiene una censura alla sentenza impugnata, ma si limita ad auspicare l'accoglimento dei precedenti motivi di ricorso e la cassazione della pronuncia.

La controricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in cinque motivi.

1) Il primo motivo denuncia nullità della sentenza per eccentricità, assenza e/o mera apparenza della motivazione, in violazione degli artt. 132, 156 e 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.: se la pronuncia di primo grado ha accolto la domanda accertando la legittimità dell'avvenuto distacco, la pronuncia d'appello verte invece sulla nullità della delibera per impossibilità dell'oggetto; l'assunto del giudice d'appello è palesemente incompatibile con il dispositivo della sentenza di primo grado, confermata in appello, e sotto il profilo dell'accertamento della legittimità del distacco la sentenza impugnata risulta totalmente mancante di motivazione.



2) Il secondo motivo contesta nullità della sentenza perché pronunciata in violazione degli artt. 2909 c.c., 343, 346 e 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.: il giudice d'appello ha rilevato la nullità della delibera pur riconoscendo che l'appellata non aveva impugnato la statuizione relativa all'annullabilità della delibera impugnata, con la quale il giudice ha respinto la domanda principale di nullità della delibera.

3) Il terzo motivo lamenta nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 101, comma 2, c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c., per non avere il giudice assegnato alle parti termine per il deposito di memorie su una questione di nullità rilevata d'ufficio che poi ha posto a fondamento della propria decisione: la sentenza impugnata è comunque nulla perché emessa in violazione dell'art. 101, comma 2, c.p.c., non avendo il giudice sottoposto la questione al contraddittorio delle parti.

4) Il quarto motivo denuncia nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4 e n. 5, c.p.c., per avere il giudice posto a fondamento della propria decisione una circostanza di fatto non dedotta dalle parti né risultante dagli atti e documenti di causa: a fronte della non contestata natura supercondominiale dell'impianto di riscaldamento, il Tribunale è giunto all'errata conclusione che i rappresentanti dei singoli fabbricati non potessero deliberare sulle relative spese riferite alle singole palazzine.

5) Il quinto motivo lamenta nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.: come quinto motivo il ricorrente, auspicando l'accoglimento dei precedenti motivi e la cassazione della sentenza impugnata per avere il giudice d'appello posto a fondamento della propria decisione un'insussistente questione di nullità, ripropone le censure prospettate nell'atto d'appello sotto le lettere c) e d). Il quarto motivo, da esaminare per primo per ragioni di priorità logica, è fondato.



Il Tribunale ha ritenuto che l'impugnata delibera del supercondominio, che aveva ripartito le spese su base millesimale tra i condòmini dei singoli edifici, sia nulla per l'impossibilità dell'oggetto, dato che l'approvazione del bilancio su base millesimale, e quindi per ciascun edificio del supercondominio, non rientrerebbe tra le competenze dell'assemblea dei rappresentanti dei condòmini. Ad avviso del Tribunale, con l'introduzione dell'art. 67 disp. att. c.c. il legislatore, al fine di agevolare il funzionamento dei supercondomini di rilevanti dimensioni, ha dettato una norma di carattere eccezionale non applicabile al di fuori dei casi dalla stessa previsti, cosicché i rappresentanti dei fabbricati deliberano, in modo vincolante per tutti i condòmini del fabbricato, unicamente in merito alla gestione ordinaria delle cose comuni e alla nomina dell'amministratore del supercondominio. Nel rendiconto di gestione del supercondominio non potrebbero quindi essere ricomprese le spese dei palazzi costituenti il supercondominio medesimo, cosicché una delibera come quella che ripartisce le spese del consumo del riscaldamento tra i condòmini di ciascun corpo di fabbrica su base millesimale non potrebbe essere adottata in seno all'assemblea generale dei rappresentanti del supercondominio; sarebbe quindi necessario predisporre distinti documenti contabili, uno relativo alle poste attive e passive della gestione dei beni comuni all'intero complesso e altri separati bilanci per la gestione dei singoli corpi di fabbrica, ognuno dei quali da sottoporre al vaglio e all'approvazione separata di ciascuna assemblea condominiale.

Il ragionamento non può essere seguito. Il Tribunale prima afferma che le delibere del supercondominio sono vincolanti per tutti i condòmini e poi pone in essere una distinzione tra bilancio relativo alle spese della cosa comune e bilancio relativo alla partizione di tali spese in relazione ai singoli corpi di fabbrica, bilancio quest'ultimo di spettanza dell'assemblea condominiale del singolo fabbricato, che non è ravvisabile nel testo dell'art. 67 disp. att. c.c., che si limita a parlare di gestione dei beni



comuni. Questa Corte ha infatti precisato che l'amministratore del supercondominio può chiedere e ottenere un decreto che ingiunga al singolo condòmino il pagamento della quota a lui spettante in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini in misura proporzionale al valore millesimale della sua proprietà e non può invece proporre azione nei confronti dell'amministratore del singolo condominio (Cass. n. 1141 del 2023; Cass. n. 22954 del 2022). Ciò significa che, a differenza di quanto sostenuto dal Tribunale, rientrava nella competenza dell'assemblea del Supercondominio adottare una delibera quale quella in esame, di ripartizione in capo ai singoli condòmini di ciascun edificio della spesa relativa alla prestazione di un servizio, nel caso in esame di riscaldamento, comune agli edifici del supercondominio.

L'accoglimento del quarto motivo comporta l'assorbimento dei primi tre motivi, che contestano, sotto profili differenti, la possibilità per il giudice d'appello di rilevare la suddetta questione di nullità, e dell'ultimo motivo, che – come si è già precisato – non contiene censure alla sentenza impugnata, ma ripropone, nel caso di accoglimento del ricorso e cassazione della pronuncia, i motivi d'appello.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione alla censura accolta e la causa va rinviata al Tribunale di Perugia, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto motivo, assorbiti i motivi rimanenti; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa al Tribunale di Perugia che, in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile,
in data 15 gennaio 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

