



- controricorrente -

nonchè contro

LUCA rappresentato e difeso dall'avvocato

;

- controricorrente -

ASSICURAZIONI GENERALI SPA

- intimata -

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI TRENTO n. 102/2019 depositata il 15/04/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/09/2025 dal Consigliere LUCA VARRONE;

Udito il Sostituto Procuratore generale in persona del dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il rigetto di tutti i motivi di ricorso;

uditi gli avvocati su delega dell'avv.to

per i ricorrenti ed

per il

condominio controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Lucio, Marco, Romana, Piera convenivano in giudizio dinanzi il Tribunale di Trento il Condominio e Luca, amministratore dello stesso, proponendo impugnazione avverso la delibera condominiale di approvazione del bilancio consuntivo 2006/2007, di cui chiedevano fosse dichiarata la nullità e comunque pronunciato l'annullamento, previa dichiarazione della nullità anche delle precedenti delibere di approvazione dei consuntivi a partire dalla stagione 2000/2001 (e precisamente 10.5. 2007., 28.7. 2005, 8.11.2004, 2. 12.2003, 17. 12.2002, 27.9.2001, 7.9.2000), per violazione di legge (artt. 1120,





1121 e segg. c.c.), mancato rispetto del regolamento di condominio, come integrate dai singoli contratti di compravendita, con conseguente condanna al risarcimento dei danni subiti anche per la "mala gestio" del condominio, addebitabile all'amministratore all'epoca nominato dott. Luca

Lamentavano gli attori una serie di comportamenti, ripetutamente denunciati negli anni, attinenti alle modalità di misurazione, di calcolo e riparto delle spese di riscaldamento, acqua calda sanitaria e acqua fredda.

2. Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando le domande proposte.

3. Si costituiva in giudizio Luca chiedendo, sulla base delle stesse argomentazioni del condominio, il rigetto delle domande avanzate dagli attori, e comunque di essere tenuto indenne da quanto fosse stato, eventualmente, tenuto a pagare, in caso di sua condanna, da parte della Assicurazioni Generali S.p.A., che chiamava in giudizio.

4. Si costituiva la compagnia di assicurazione: rilevando che l'assicurazione stipulata non era operante in riferimento alle domande avanzate dagli attori.

5. Il Tribunale di Trento annullava le delibere in data 10 novembre 2007, limitatamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2006/07, del 29 gennaio 2013, limitatamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2011/12, del 18 settembre 2013, limitatamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2012/13, dichiarava la cessazione della materia del contendere in merito alla impugnazione della delibera del 4 dicembre 2018, rigettava le ulteriori domande avanzate dagli attori e quelle





riconvenzionali svolte dal Condominio; in accoglimento della domanda di manleva svolta dal Condominio, condannava Luca al pagamento della somma di € 320,53 in favore di Marco e Romana a titolo di rimborso per somme versate in più per spese di riscaldamento in base al bilancio consuntivo 2006/07, ed al pagamento in favore di Lucio e Piera della somma di € 284,01 oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo, a titolo di rimborso per somme versate dagli stessi in base al bilancio consuntivo 2006/2007; condannava il Condominio al pagamento della somma di € 216,73 in favore di Marco e Romana a titolo di rimborso per somme versate dagli stessi per spese di riscaldamento in base ai bilanci consuntivi 2011/2012 e 2012/2013; della somma di € 191,41 in favore di Lucio e Piera a titolo di rimborso per somme versate dagli stessi per spese di riscaldamento in base ai bilanci consuntivi 20.11/2012 e 2012/2013, rigettava le ulteriori domande proposte; rigettava la domanda di manleva esercitata dai nei confronti della SpA Assicurazioni generali e di condanna degli attori al risarcimento del danno ex art.96 c.p.c. avanzata del Condominio. Compensava per un sesto le spese di lite ponendole per il resto a carico degli attori.

6. Lucio, Marco, Romana, Piera proponevano appello avverso la suddetta sentenza.

7. I convenuti resistevano al gravame. Il Condominio chiedeva il rigetto dell'appello e l'amministratore Luca si univa alle difese del condominio, rinunciava alla domanda nei confronti dell'assicurazione e proponeva appello incidentale condizionato.





8. La Corte d'appello di Trento rigettava l'appello principale. In primo luogo, evidenziava che il Condominio aveva proceduto nell'anno 1999 (delibera del 16 giugno 1999) alla riqualificazione energetica dell'impianto idrotermosanitario, intervento che aveva comportato l'installazione di una nuova caldaia e la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione, poi concretamente avviato nell'anno 2001.

In virtù della decisione assunta dall'assemblea di consentire, sostanzialmente a tempo indefinito, ai condomini di rimanere allacciati al vecchio impianto, l'amministratore si era trovato a dover risolvere il problema della ripartizione dei costi fra i condomini che usufruivano dell'uno e quelli che si servivano dell'altro impianto.

La ripartizione dei costi era avvenuta mediante l'utilizzo di formule matematiche e non in base alla misura dei consumi perché la centralina installata a tal fine non aveva funzionato per il periodo dal 2007 al 2013. Gli appellanti avevano fatto riferimento alla misura dei consumi registrata all'interno dei loro appartamenti come emergeva dalle relazioni del loro ctp, sulla base delle misurazioni operate sui contatori installati nel proprio appartamento dalla dott.ssa (figlia dell'appellante Marco) e dall'ing. (figlio dell'appellante Lucio), sentiti come testi in uno dei giudizi riuniti.

Il Ctu aveva offerto compiuta spiegazione del motivo per cui riteneva non accettabile il metodo ed i calcoli proposti dagli appellanti. Partendo dai dati acquisiti, in particolare da quelli relativi al consumo del gas metano con entrambi gli impianti di produzione di ACS in servizio, ed anche dalle risultanze della





consulenza precedentemente svolta (ing Bertagnolli), il Ctu aveva determinato il valore medio di consumo del gas metano, tenuto conto del consumo standard di ACS, fissando in 182 kWh/mc il valore che misura il rendimento medio dei due impianti, corrispondente *"sicuramente il valore minimo per l'impianto vecchio in funzionamento parziale"*.

Con riferimento al consumo di ACS, il Ctu aveva sottolineato che entrambi gli impianti, l'uno, nuovo, del 2001, l'altro, vecchio, del 1972; erano dotati di una rete di distribuzione realizzata per erogare ACS a tutti gli appartamenti che compongono il condominio. La circostanza aveva un peso determinante sul rendimento che, ovviamente, aumentava con l'aumento degli appartamenti collegati e, per contro, diminuiva con la diminuzione degli appartamenti collegati.

Tenuto conto della inutilizzabilità dei dati offerti dagli appellanti, per le ragioni già esplicitate anche con specifico riferimento all'impossibilità di riferire i valori registrati dai contatori installati presso gli stessi al passato, non vi erano ragioni per ritenere inattendibili le risultanze sul punto della CTU.

Analogamente, con riferimento al costo dell'acqua fredda potabile, i consumi prospettati dal ctp degli appellanti non erano in alcun modo utilizzabili perché contraddetti dai dati acquisiti dal Comune di Cles, da cui si evinceva una accentuata variabilità del consumo nel corso degli anni, né sussistevano elementi, peraltro neanche allegati, per ipotizzare che tale variabilità dovesse essere riferita, esclusivamente, a condomini diversi dagli appellanti.

La Corte riteneva di attenersi alla CTU anche in riferimento alle spese per il riscaldamento. Per gli appellanti la possibilità per i





condomini fruitori del loro impianto di regolare la temperatura all'interno del loro appartamento come desiderato, quindi mantenendola anche molto bassa, comportava che gli appartamenti rimasti collegati al vecchio impianto, che non avevano questa possibilità non disponendo di termoregolazione autonoma, richiedessero maggior calore all'impianto vecchio, divenuto così "energivoro".

Nel rispondere alla questione di fondo sollevata il Ctù si era rifatto ad un criterio per il quale tutti i condomini erano chiamati a sostenere il costo delle perdite, sia del nuovo sia del vecchio impianto. Ciò era conforme alla giurisprudenza di legittimità secondo cui le spese condominiali erano a carico di tutti i condomini allacciati o meno al nuovo o vecchio impianto.

La scelta di ogni condomino non doveva "pesare", in termini di aggravio di costi, sugli altri, rimanendo comunque il condomino sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando fosse stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero avesse offerto la prova che dal distacco non derivavano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso (Cass. 29 marzo 2007 n. 7708).

Nel caso concreto erano state considerate nel riparto delle spese, come verificate dal Ctù, soltanto quelle che rappresentavano la remunerazione di un servizio di cui beneficiavano anche i condomini allacciati al vecchio impianto.





Né poteva essere considerata negativamente la facoltà di regolazione autonoma nel singolo appartamento, rispondente a precise finalità di risparmio energetico ed obbligatoria per legge.

In proposito, andava altresì sottolineato che se era vero che le colonne del vecchio impianto attraversavano anche gli appartamenti allacciati al nuovo, era anche vero che le colonne del nuovo riscaldavano i vani scale, in precedenza freddi, incidendo, significativamente, sulla dispersione del calore verso il vano scale da parte del vecchio impianto.

Al riguardo, andava sottolineato che quest'ultimo, che non risultava più in commercio, secondo le norme UNI10200 disperdeva verso l'esterno circa 1/3 delle perdite, al contrario del nuovo le cui perdite contribuivano al riscaldamento dell'edificio. Peraltro, doveva tenersi conto di una, tanto semplice, quanto risolutiva circostanza: per dare il giusto calore ai singoli appartamenti ancora serviti, era necessario portare a temperatura tutto l'impianto dimensionato per dare calore a 33 appartamenti con conseguente aumento dell'incidenza dei costi in corrispondenza del diminuire degli appartamenti allacciati al vecchio impianto.

Alla luce delle indagini espletate, il Ctu aveva quantificato l'esistenza di un addebito di spese non dovute da parte degli appellanti, in relazione alle perdite di calore del nuovo impianto che, a causa del mancato funzionamento del misuratore; non entrato in funzione, non erano state correttamente considerate per gli anni in contestazione: sulla base dei valori registrati una volta entrato in funzione il misuratore, il Ctu, a seguito del confronto con i Ctp, aveva, correttamente, stabilito nella percentuale del 3,8% (in luogo del 10/15% considerato dall'amministratore) la perdita di





calore imputabile al nuovo impianto e aveva quindi calcolato il rimborso a cui gli appellanti avevano diritto.

Conclusivamente, contrariamente a quanto, infondatamente, sostenevano gli appellanti, il Ctu non aveva affatto omesso di calcolare i rimborsi eventualmente dovuti per mancanza dei dati necessari: prendendo atto delle carenze già trattate, giustamente non tenendo conto delle misurazioni prodotte dagli appellanti, aveva acquisito dati oggettivi (dal Comune, dall'ente fornitore l'energia e dal nuovo terzo, dell'impianto) e, sulla base degli stessi, delle rilevazioni disponibili, della compiuta analisi del funzionamento sia dell'impianto vecchio sia dell'impianto nuovo aveva riconosciuto, laddove sussistenti le ragioni, rimborsi agli appellanti.

Gli appellanti con il secondo motivo avevano contestato la sentenza anche nella parte in cui aveva limitato i rimborsi all'annualità 2006 - 2007 ritenendo l'impugnazione delle delibere degli anni precedenti inammissibile trattandosi di delibere annullabili e non nulle.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda fondando la decisione sull'inesistenza delle modifiche alle tabelle millesimali e sulla possibilità, in ogni caso, di modifica delle stesse non all'unanimità ma a maggioranza.

Infatti, nessuna modifica delle tabelle millesimali era stata posta in essere in quanto l'amministratore aveva soltanto adottato un metodo matematico per ripartire le spese in base ai millesimi come già stabiliti. Peraltro, per l'approvazione di modifiche alle tabelle millesimali non era richiesta l'unanimità.





Non erano esaminabili le ulteriori doglianze relative alle delibere del 2000/2001/ 2005/2006 in quanto l'impugnazione era stata correttamente valutata inammissibile con argomenti neanche contrastati dagli appellanti.

Il terzo motivo di appello aveva ad oggetto le asserite anomalie contenute nella delibera del 2008. La Corte d'appello riportava quanto richiesto all'udienza destinata alla precisazione delle conclusioni evidenziando che le delibere erano state oggetto di doglianza e ne era stato chiesto l'annullamento, *"limitatamente alla contabilizzazione e riparto delle spese derivanti dall'impianto idrosanitario, alla gestione del Fondo di Riserva, alle spese di cancelleria ed in relazione alla richiesta di versamenti a titolo di "varie"*. Risultava corretta la decisione del Tribunale che aveva esaminato solo le domande riportate nella comparsa conclusionale ritenendo rinunciate le altre e previa inammissibilità dell'impugnazione delle delibere che avevano approvato i bilanci consuntivi dal 2001 al 2006 aveva valutato le spese di cancelleria e la gestione del fondo di riserva con argomentazioni che non erano state messe in discussione con l'atto di appello essendosi gli appellanti limitati a riproporre i medesimi motivi di critica mossi in primo grado sul quale il primo giudice aveva esaurientemente correttamente risposto.

Infine, rigettava le censure mosse alla delibera del 4 dicembre 2008 e confermava la regolamentazione delle spese del giudizio di primo grado.

9. Lucio, Marco, Romana,
Piera hanno proposto ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di cinque motivi.





10. Condominio e Luca hanno resistito con rispettivi controricorsi.

11. I ricorrenti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

12. Il Procuratore Generale ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e/o falsa applicazione di norma di diritto e in particolare dell'art. 116 c.p.c., 1123 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3.

Si censura la sentenza in conformità a Cassazione 470/2019, per violazione o falsa applicazione di norma di diritto, in particolare 116 c.p.c. in relazione all'art 1123 c.c., ai sensi dell'art 360 n. 3 c.p.c. per aver ritenuto validamente modificate le tabelle millesimali a maggioranza assembleare, pur essendo evidente che nel caso di specie vi sia stata una modifica del criterio di riparto delle spese di un servizio condominiale tra i condomini, che essendo definito da un regolamento di tipo contrattuale, non poteva essere modificato dalla maggioranza assembleare, come avvenuto con le impugnate delibere, da considerarsi pertanto tutte nulle e non annullabili.

Secondo il regolamento condominiale di natura contrattuale le spese per l'acqua calda dovevano essere ripartite in ragione del numero delle persone componenti il numero familiare, mentre le spese per il riscaldamento dovevano essere ripartite in base ai millesimi di proprietà (art 17 e 20 regolamento condominiale).





Nel ricorso si ricostruisce la ripartizione dei millesimi avvenuta nel corso del tempo e si evidenzia che i ricorrenti hanno sempre contestato il metodo di ripartizione all'amministratore (nel ricorso si citano le lettere allegate ai verbali di assemblea oltre ad alcune raccomandate). Nel caso di specie, peraltro, si sarebbe di fronte ad una modifica del criterio di riparto stabilito nel regolamento contrattuale di tipo convenzionale.

1.2 Il primo motivo di ricorso è in parte inammissibile in parte infondato.

In primo luogo, la censura non si confronta con la sentenza impugnata.

Infatti, la Corte d'Appello ha evidenziato che, come affermato dal Ctù ing. Bertagnolli, e ribadito dal Ctù ing. Trentini, nessuna modifica alle tabelle millesimali è stata posta in essere in quanto, come già rilevato, l'amministratore ha soltanto adottato un metodo matematico per ripartire la spesa. Per questo motivo la Corte ha ritenuto inammissibile l'impugnazione delle delibere dal 2000/2001 al 2005/06, in quanto correttamente valutata come annullabile e non nulla dal giudice di primo grado con argomenti che, peraltro, gli appellanti non avevano neanche provato a contrastare.

I ricorrenti, a fronte di tale motivazione, insistono nel ritenere che il calcolo effettuato per ripartire le spese del riscaldamento con le delibere in oggetto ha comportato una modifica del regolamento condominiale di tipo contrattuale e delle relative tabelle millesimali.

Sul punto, peraltro, deve osservarsi che la questione della natura contrattuale del regolamento condominiale che stabiliva anche il criterio di riparto delle spese del riscaldamento non risulta





trattata nella sentenza impugnata e i ricorrenti non indicano in quale atto l'hanno sollevata.

Vi è dunque un duplice profilo di inammissibilità sia perché la Corte ha evidenziato come non vi sia stata alcuna modifica delle tabelle millesimali e sia perché non vi è stato alcun accertamento di merito circa la natura convenzionale del regolamento condominiale e delle tabelle ad esso allegate implicante la necessità del voto unanime di tutti i condomini per la modifica.

Infatti, il ricorrente che proponga in sede di legittimità una determinata questione giuridica, la quale implichi accertamenti di fatto, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (per l'ipotesi di questione non esaminata dal giudice del merito: Cass. 02/04/2004, n. 6542; Cass. 10/05/2005, n. 9765; Cass. 12/07/2005, n. 14599; Cass. 11/01/2006, n. 230; Cass. 20/10/2006, n. 22540; Cass. 27/05/2010, n. 12992; Cass. 25/05/2011, n. 11471; Cass. 11/05/2012, n. 7295; Cass. 05/06/2012, n. 8992; Cass. 22/01/2013, n. 1435; Cass. Sez. U. 06/05/2016, n. 9138).

Nella specie, come evidenziato anche dal P.G., non risulta in alcun modo che nella tabella millesimale originaria si volle derogare ai principi di ripartizione di cui all'art. 1123 c.c.. Infatti, né dalla sentenza né dal ricorso, emerge la natura contrattuale o meno delle tabelle allegate al regolamento del condominio. D'altra parte, le Sezioni Unite con la sentenza n. 18477 del 2010 hanno chiarito che,





ai fini dell'attribuzione alle tabelle condominiali della natura contrattuale, non è sufficiente che le stesse siano allegate al regolamento di condominio e predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero che abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condomini (Cass. 28.6.2004 n. 11960; Cass. 25.8.2005 n. 17276). La natura contrattuale delle tabelle millesimali discende dal fatto che 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 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..

Negli altri casi la tabella anche se approvata nel modo sopraindicato (allegata al regolamento di condominio, predisposta dall'unico originario proprietario ed accettata dagli iniziali acquirenti) non ha comunque natura contrattuale ma è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge e, quindi, dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Ne consegue che in tal caso la modifica della tabella può avvenire anche a maggioranza (qualificata) e non è necessaria l'unanimità.

Nella specie, come si è detto, non è dedotta la natura derogatoria e quindi contrattuale delle tabelle condominiali, al contrario la pretesa dei ricorrenti si fonda su presunti errori nella





applicazione dei criteri legali. Infatti, i ricorrenti hanno contestato il consuntivo in relazione al loro effettivo consumo e per le annate successive al 2006 hanno ottenuto un parziale riconoscimento delle loro pretese mentre per le annate precedenti, dal 2001 al 2006, il CTU ha ritenuto non attendibili i calcoli da loro effettuati.

Infine, deve evidenziarsi che è pacifico che con delibera approvata negli anni precedenti il condominio aveva deciso di procedere alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e data la contrarietà di alcuni condomini (oggi ricorrenti) si era stabilita la possibilità di continuare ad usare l'impianto preesistente con facoltà di allacciarsi al nuovo negli anni successivi.

Si era determinata pertanto l'esigenza di una nuova ripartizione delle spese fondata in parte sul consumo e in parte sui millesimi in conformità con il criterio legale del consumo effettivamente registrato o del valore millesimale delle singole unità immobiliari servite.

Dunque, non vi è stata alcuna delibera con la quale l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, ha modificato i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), e l'eventuale erronea applicazione in concreto del criterio di riparto non rende nulla la delibera ma al più annullabile (Cass. Sez. 2, 29/03/2007, n. 7708, Rv. 596054 - 01).

Deve ribadirsi, pertanto, che: In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle





seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. (Cass. Sez. U., 14/04/2021, n. 9839, Rv. 661084 - 03).

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza per violazione o falsa applicazione di norma di diritto ai sensi dell'art 360 n.3 in relazione all'art. 116 c.p.c.

Si censura la sentenza in conformità a Cass. n. 11892/2016, per violazione o falsa applicazione di norma di diritto, in particolare sarebbe violato l'art. 116 c.p.c. per aver attribuito alla consulenza utilizzata per la decisione una affermazione contraria al suo contenuto.

Secondo i ricorrenti, il CTU, pur rilevando l'assenza di alcune misurazioni, ha risposto al quesito affidatogli dal Giudice,





accertando i rimborsi dovuti e l'entità degli stessi, ovviamente limitatamente alle annate oggetto del quesito, e non a quelle relative a delibere la cui impugnazione è stata ritenuta inammissibile, ritenendo che il limitato accoglimento delle domande ed il rigetto delle numerose altre, alla base della decisione del Giudice in ordine alle spese di lite, non sia dipeso dall'incapacità del consulente ma dalla infondatezza delle stesse. In realtà il CTU avrebbe solo ammesso di non essere in grado di determinare i rimborsi inerenti i consuntivi 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 2010/2011 ma non che i rimborsi non spettassero. In sostanza, i ricorrenti lamentano che la Corte d'Appello non ha valutato una serie di circostanze specificamente elencate e che il CTU non ha escluso che gli attori abbiano diritto ai rimborsi anche per i consuntivi precedenti, ma ha affermato di non essere in grado di determinare se questi rimborsi spettassero o meno, causa mancanza di dati certi (cfr. pagg. 18, 24 ctu definitiva dd 30.09.15).

Il CTU, quindi, non ha escluso che gli attori abbiano diritto ai rimborsi anche per i consuntivi precedenti, ma ha affermato di non essere in grado allo stato attuale di determinare se questi rimborsi spettassero o meno a causa della mancanza di dati certi.

2.1 Il secondo motivo di ricorso è inammissibile.

I ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 116 c.p.c. in relazione alla consulenza tecnica sostenendo che il consulente non ha escluso il diritto degli attori ai rimborsi ma ha affermato di non essere in grado di poterlo stabilire a causa della mancanza di dati certi.





In tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Sez. U - , Sentenza n. 20867 del 30/09/2020, Rv. 659037 - 02).

Ciò premesso deve osservarsi come la Corte d'Appello abbia ampiamente dato conto delle risultanze della CTU che aveva escluso l'attendibilità dei dati forniti dagli attori anche mediante la consulenza di parte.

Inoltre, deve condividersi quanto riportato dal P.G. nelle sue conclusioni circa l'inammissibilità del motivo in quanto si traduce in una mera contestazione delle risultanze cui è giunto il consulente tecnico di ufficio e nemmeno risulta chiaro sotto quale profilo si deduce la violazione dell'art. 116 c.p.c..

Sostanzialmente si tratta di richiesta di rivalutazione del merito delle asserzioni del consulente tecnico di ufficio. Si rileva, inoltre, che l'impossibilità per il consulente tecnico di ufficio di





determinare eventuali rimborsi richiesti dagli odierni ricorrenti per difetto della necessaria documentazione riverbera i suoi effetti a carico degli stessi, originari attori gravati del conseguente *onus probandi*.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza in relazione all'art. 360, n. 5), c.p.c., per aver omesso un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, subordinato al mancato accoglimento del secondo motivo.

I ricorrenti lamentano che la Corte ha ritenuto che il CTU, pur rilevando l'assenza di alcune rilevanti misurazioni, ha risposto al quesito affidatogli, accertando i rimborsi dovuti e l'entità degli stessi, ovviamente limitatamente alle annate oggetto del quesito, e non a quelle relative a delibere la cui impugnazione è stata ritenuta inammissibile. In realtà il CTU Trentini ha determinato i rimborsi (errati) a favore degli attori solo per gli ultimi due consuntivi (2011/12 e 2012/13), specificando che, causa la mancanza di dati certi per inconvenienti ai misuratori (ossia i conta calorie e contatori), per ricostruire i consumi dei consuntivi degli anni precedenti servirebbe utilizzare un metodo da lui proposto da utilizzare a partire dal 2016 in modo tale che nel 2017 con i dati raccolti si possa procedere con dei calcoli a ritroso (cfr. pag. 39 ctu definitiva)!! Il CTU, quindi, non ha escluso che gli attori abbiano diritto ai rimborsi anche per i consuntivi precedenti, ma ha affermato di non essere in grado allo stato attuale di determinare se questi rimborsi spettino o meno, a causa della mancanza di dati certi.





4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza all'art. 360, n. 5), c.p.c., per aver omesso un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti

La censura riguarda la sentenza nella parte in cui avrebbe omesso l'esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, costituito dalla consulenza tecnica di ufficio disposta in primo grado, che aveva accertato che i conti effettuati dall'amministratore *fossero un po' meno sbagliati di quanto si sarebbe ricavato con il metodo di calcolo attoreo*, ovvero comunque l'erroneità del metodo di riparto applicato dall'amministratore, ritenendoli invece attendibili al fine del calcolo delle spese di riscaldamento da porre a loro carico, discostandosi radicalmente dalle conclusioni del CTU che ritiene di non avere elementi sufficienti per verificare i conteggi delle altre annate rispetto alle ultime tre, ha omesso di motivare sulle ragioni per addivenire alla sua decisione.

4.1 Il terzo e quarto motivo di ricorso sono inammissibili.

La sentenza impugnata nel rigettare l'appello degli odierni ricorrenti è conforme a quella di primo grado il che rende inammissibile il motivo in esame.

Deve farsi applicazione del seguente principio di diritto: Nell'ipotesi di "doppia conforme" prevista dall'art. 348 ter c.p.c., comma 5, il ricorrente in cassazione, per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, deve indicare le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (Cass. 5528/2014), adempimento non svolto. Va invero ripetuto che ai sensi del D.L. n. 83 del 2012, art. 54,





comma 2, le regole sulla pronuncia cd. doppia conforme si applicano ai giudizi di appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del citato decreto (ai giudizi di appello introdotti dal giorno 11 settembre 2012).

Peraltro, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che ricorre l'ipotesi di «doppia conforme», ai sensi dell'art. 348 ter, commi 4 e 5, c.p.c., con conseguente inammissibilità della censura di omesso esame di fatti decisivi ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., non solo quando la decisione di secondo grado è interamente corrispondente a quella di primo grado, ma anche quando le due statuizioni siano fondate sul medesimo iter logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa, non ostandovi che il giudice di appello abbia aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuizione già assunta dal primo giudice (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7724 del 09/03/2022, Rv. 664193 - 01).

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza in relazione all'art. 360, n. 4), c.p.c., per violazione dell'art. 132, co. 2, n. 4, c.p.c.

La sentenza della Corte d'Appello di Trento sarebbe da censurare per violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., stante la sua irriducibile contraddittorietà, avendo affermato nel caso di specie di voler applicare un principio statuito da questa Corte di cassazione, dandone tuttavia un'interpretazione esattamente inversa.

La sentenza avvalga il criterio utilizzato dal CTU il quale si è rifatto ad un criterio per il quale tutti i condomini sono chiamati a





sostenere il costo delle perdite, sia del nuovo sia del vecchio impianto, quando queste contribuiscono al riscaldamento dell'edificio (pag. 44 sentenza impugnata). Occorrerebbe considerare che nel caso di specie l'assemblea condominiale nel 1999 non aveva imposto alcun obbligo, ma solo la facoltà di passare al nuovo, e gli odierni ricorrenti erano legittimamente rimasti allacciati all'originario sistema di distribuzione del riscaldamento ed acqua calda. Sono gli altri condomini che nel corso di vari anni si sono staccati dal vecchio sistema di distribuzione e si sono collegati al nuovo. Dunque, sarebbero i condomini allacciati al nuovo impianto a dover contribuire alle spese di conservazione del vecchio impianto.

In altri termini, il ragionamento della Corte d'Appello non sarebbe affatto condivisibile, in quanto si fonderebbe su erronei presupposti di fatto: ad essersi staccati dall'originario impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria non sono stati gli odierni appellanti, bensì i condomini che hanno deciso di passare sul nuovo impianto: conseguentemente la giurisprudenza citata dalla Corte d'Appello non è applicabile al caso di specie nei confronti degli attori, neppure per analogia; la delibera condominiale del 16.06.1999 che ha approvato la sostituzione della caldaia e l'introduzione di un sistema di contabilizzazione dei consumi per singoli appartamenti (e non di caldaie singole termo-autonome) non ha previsto alcun obbligo di allacciarsi al nuovo impianto entro dieci anni, ma una mera facoltà, senza alcuna perentorietà del termine: si usa l'espressione "i proprietari possono decidere di allacciarsi al nuovo impianto nell'arco di un periodo prefissato, ad esempio dieci anni. L'assemblea condominiale ha quindi lasciato





libertà ai singoli condomini di allacciarsi o meno al nuovo impianto ed ha fatto predisporre un sistema di calcolo e di ripartizione dei consumi e dei costi che teneva conto di questa situazione di "convivenza" di due impianti alimentati da un'unica caldaia. Pertanto, i condomini consapevolmente e volontariamente hanno accettato che vi potessero essere dei condomini che decidevano di rimanere sul vecchio impianto e coerentemente non hanno deliberato alcuna dismissione del vecchio impianto ed hanno accettato - o comunque devono accettare - le conseguenze pregiudizievoli dovute alla coesistenza dei due impianti.

Da tutto ciò discenderebbe che anche i condomini allacciati al nuovo impianto non solo dovrebbero contribuire alle spese di conservazione del vecchio impianto di cui sono ancora comproprietari, ma pure al costo dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria del predetto vecchio impianto.

5.1 Il quinto motivo di ricorso è inammissibile.

Il ricorrente lamenta un vizio di carenza di motivazione ex art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. per la sua contraddittorietà con un precedente di questa Corte richiamato in sentenza. Tale asserita erronea applicazione del principio di diritto ove riscontrabile non determinerebbe comunque un vizio di assenza di motivazione nell'accezione rimasta dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., operata dalla legge 134/2012. Infatti, oggi il sindacato sulla motivazione da parte della cassazione è consentito solo quando l'anomalia motivazionale si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze





processuali; in tale prospettiva detta anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. Cass. Sez. un. 8053/2014).

Nel caso di specie, la grave anomalia motivazionale non esiste, perché la Corte d'Appello ha sufficientemente motivato richiamando il suddetto principio di diritto in modo peraltro conforme alla giurisprudenza di legittimità.

I ricorrenti, infatti, contestano il criterio adottato dalla Corte di appello per addebitare le spese a carico dei condòmini rimasti allacciati al vecchio impianto di riscaldamento; criterio che, peraltro, è stato motivato dalla Corte territoriale con ampio riferimento alle risultanze della consulenza tecnica di ufficio. Dunque, il motivo, sotto le apparenti spoglie della censura di assenza motivazionale, contesta il merito e la fondatezza di tale criterio e, eventualmente, avrebbe dovuto essere fondato sulla violazione o falsa applicazione delle norme al riguardo. In ogni caso, quanto alla carenza assoluta di motivazione deve ribadirsi che le argomentazioni sviluppate dalla Corte d'Appello consentono di ricostruire il percorso logico-giuridico alla base del *decisum*, percorso chiarissimo oltre che condivisibile.

Deve ribadirsi infatti che: In tema di condominio negli edifici, qualora sia stata adottata una delibera assembleare di sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, i perduranti utilizzatori del vecchio impianto,





mantenuto in esercizio "*pro bono pacis*", non hanno titolo al rimborso di costi da parte dei condomini che hanno ottemperato a quanto deciso dall'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/09/2013, n. 21742, Rv. 627852 - 01).

6. Il ricorso è rigettato.

7. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

8. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti 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 art. 13, se dovuto;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido tra loro al pagamento delle spese del giudizio di legittimità nei confronti di ciascuna parte controricorrente che liquida rispettivamente in euro 2500 più 200 per esborsi, oltre al rimborso forfettario al 15% IVA e CPA come per legge;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti 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 art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 25 settembre 2025.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Luca Varrone

IL PRESIDENTE

Milena Falaschi

