

Cassazione civile 14 gennaio 2005, n. 680, sez. 3
Svolgimento del processo

Con citazione notificata il 25.7.1997 L. D. R. di B. S. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 45/1997, emesso dal giudice di pace di Avigliana, su ricorso di M. G. e V. C. per la somma di Lire 2.908.700, oltre accessori, a titolo di spese condominiali di riscaldamento per la stagione 1996/97.

L'opponente assumeva che conduceva in locazione un immobile di proprietà dei convenuti, sito al piano terra di un condominio in B. A.; che nulla era dovuto per spese di riscaldamento, perché l'immobile locato era privo di elementi radianti.

L'opponente proponeva domanda riconvenzionale per la restituzione delle somme pagate in precedenza per tale titolo.

Si costituivano gli opposti che assumevano che il contratto di locazione prevedeva la contribuzione anche per le spese di riscaldamento; che il fabbricato condominiale era dotato di riscaldamento centralizzato, per cui ne beneficiava anche l'immobile locato all'opponente.

Il Giudice di pace disponeva consulenza tecnica d'ufficio; quindi, con sentenza depositata il 20.10.1998, rigettava l'opposizione e condannava l'opponente al pagamento della somma onnicomprensiva di Lire tre milioni.

Avverso questa sentenza proponeva appello l'opponente.

Il tribunale di Torino, con sentenza depositata il 24.8.2000, rigettava l'appello.

Riteneva il tribunale che nel contratto di locazione era previsto a carico del conduttore il pagamento della somma di Lire centomila mensili, a titolo di contribuzione per spese di riscaldamento e che ciò già era sufficiente a sostenere le ragioni dei locatori; che, in ogni caso, il c.t.u. aveva accertato che, pur in assenza degli elementi radianti, l'immobile locato beneficiava dell'impianto di riscaldamento centralizzato, ricevendo calore dalle unità limitrofe e dai tubi dell'impianto che passavano nei muri.

Riteneva il giudice di merito di dover condividere dette conclusioni e considerava equo il contributo stabilito dalle parti nella misura del 30% delle spese di riscaldamento per il suddetto beneficio.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per Cassazione L'Ambientazione del rustico di B. L..

Resistono con controricorso M. G. e V. C., che hanno proposto anche ricorso incidentale condizionato.

Motivi della decisione

1. Preliminarmente vanno riuniti i ricorsi, a norma dell'art. 335 c.p.c.

Con il primo motivo di ricorso la ricorrente principale lamenta la nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c., poiché, per quanto la parte appellante fosse "L. D. R. di B. L. già A. D. R. s.n.c. di B. L. e S., in persona del legale rappresentante pro tempore", ed in questi termini fosse stata esattamente intestata la sentenza, tuttavia nel dispositivo veniva rigettato l'appello proposto da A. D. R. s.n.c., che veniva condannata alle spese.

Ritiene la ricorrente che ciò determina la nullità della sentenza di appello.

2.1. Ritiene questa Corte che il motivo sia infondato e che lo stesso vada rigettato. Infatti l'omessa o inesatta indicazione del nome di una delle parti dà luogo a nullità della sentenza ove riveli che il contraddittorio non sia regolarmente costituito a norma dell'art.

101 c.p.c. o generi incertezza circa i soggetti ai quali si riferisce la decisione e, a mera irregolarità emendabile con la procedura di correzione prevista dagli art. 287 e 288 c.p.c., ove dal contesto della decisione e dagli atti processuali e dai provvedimenti da essa richiamati o comunque compiuti o intervenuti nel corso del processo sia inequivocamente individuabile la parte pretermessa o inesattamente indicata e sia, pertanto, possibile stabilire che la pronuncia è stata emessa anche nei suoi confronti (Cass. 05/07/2001, n. 9077).

2.2. Nella fattispecie, invece, detta incertezza circa i soggetti ai quali si riferiva la decisione non sussiste, in quanto evidentemente l'appello era stato pronunciato nei confronti del soggetto appellante che era L. D. R. di B. L., già

A. D. R. s.n.c. di B. L. e S., per cui l'errore nel dispositivo doveva essere fatto valere attraverso il procedimento di cui agli artt. 287 e segg. c.p.c., mentre non comportava alcuna nullità della sentenza.

3. Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente lamenta l'omessa e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia.

Assume la ricorrente che erratamente la sentenza impugnata ha fatto proprie le conclusioni cui era giunto il c.t.u., secondo cui essa conduttrice godeva dei benefici dovuti all'esistenza dell'impianto di riscaldamento del fabbricato, nonostante che i radiatori fossero distaccati; che nessun riscaldamento derivava all'immobile locato per irradiazione da parte dei tubi del riscaldamento; che non era stata pattuita nel contratto una corresponsione a tale titolo; che la giurisprudenza della S.C., contrariamente a quanto asserito dalla sentenza impugnata, in ipotesi di distacco dell'impianto centralizzato di riscaldamento, non prevedeva alcuna spesa successiva a carico del condomino che aveva effettuato il distacco.

4.1. Ritiene questa Corte che il motivo sia infondato e che lo stesso vada rigettato, pur dovendosi correggere la motivazione a norma dell'art. 384, c. 2, c.p.c., nei termini seguenti.

Osserva preliminarmente questa Corte che erratamente la sentenza impugnata afferma l'esistenza di un indirizzo giurisprudenziale di legittimità, secondo cui, anche in caso di distacco di un'unità immobiliare in un immobile condominiale dall'impianto centralizzato, possa essere prevista una contribuzione percentuale di spesa a carico del condomino distaccatosi.

Al contrario l'orientamento, pienamente da condividere, della S.C. statuisce che, autorizzato dall'assemblea dei condomini il distacco delle diramazioni di alcune unità immobiliari dall'impianto centrale di riscaldamento - sulla base della valutazione che dal distacco sarebbe derivata un'effettiva riduzione delle spese di esercizio e, per contro, non sarebbe stato determinato uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto - e venuta meno la possibilità che i medesimi locali fruiscano del riscaldamento, l'impianto non può considerarsi destinato al servizio dei predetti piani o porzioni di piano. Conseguisce che i proprietari di queste unità abitative non devono ritenersi tenuti a contribuire alle spese per un servizio, che nei confronti dei loro immobili non viene prestato (Cass. 09/01/1999, n. 129; Cass. n. 10214/1996).

4.2. Tuttavia, sempre in materia di condominio negli edifici, si è affermato che la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi (Cass. 28/01/2004, n. 1558; Cass. 21/05/2001, n. 6923).

4.3. Tale ultimo principio, e cioè la legittimità del pagamento delle spese per riscaldamento, anche in assenza di questo, se fondato sulla sola volontà delle parti, non può applicarsi in linea generale nell'ambito del contratto di locazione di immobili urbani.

Infatti, per il principio di cui all'art. 9 l. n. 392/1978, applicabile alle locazioni per immobili adibiti ad uso non abitativo, sono a carico del conduttore le spese relative alla fornitura del riscaldamento.

Ciò comporta che, se detta fornitura non esiste e quindi manca la sinallagmaticità, non è dovuto alcun corrispettivo per la stessa, nonostante che esso sia previsto in contratto.

Infatti, benché per detti contratti (locazione di immobili per uso non abitativo) non esista la predeterminazione legale dei limiti massimi del canone, tuttavia, poiché opera il combinato disposto degli artt. 9 e 41 l. n. 392/1978, non è dovuto un onere accessorio per una fornitura, se la stessa non è effettivamente prestata, con la conseguenza che un'eventuale pattuizione in questo senso finisce per attribuire al locatore un vantaggio in assenza di sinallagmaticità e, quindi, in contrasto con le disposizioni di legge.

Tale eventuale pattuizione è quindi nulla a norma dell'art. 79 l. n. 392/1978 e detta nullità è rilevabile anche d'ufficio a norma dell'art. 1421 c.c. (Cass. 24.5.1993, n. 5827).

4.4. Ne consegue che la sentenza impugnata è errata nella parte in cui ritiene che la spesa del servizio di riscaldamento, sia pure nella misura del 30% era dovuta, per il solo fatto di essere stata prevista in contratto.

5.1. Sennonché la sentenza del giudice di appello è giunta a detta conclusione anche per altra via.

Essa, infatti, ha accertato in punto di fatto per il tramite di consulenza tecnica che, nonostante la mancanza dei radiatori, tuttavia l'immobile locato beneficiava in una certa misura dell'esistenza dell'impianto di riscaldamento esistente nel fabbricato, poiché, essendo tutti i piani riscaldati ed anche il piano interrato ed essendovi la presenza nei muri delle tubazioni di riscaldamento, riceveva calore.

Il giudice di merito ha ritenuto che detta prestazione fosse equamente da commisurare al 30% dell'ammontare delle spese di riscaldamento.

5.2. Anzitutto ritiene questa Corte che la sentenza del giudice, che si fonda per questo giudizio in fatto, sulle conclusioni del c.t.u., è immune dai vizi di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione sollevati dal ricorrente, nei limiti in cui gli stessi sono rilevabili in sede di sindacato di legittimità.

Le censure sul punto costituiscono censure in fatto, prospettando una diversa lettura delle risultanze processuali non ammissibile in questa sede.

Essendo stato effettuato detto accertamento fattuale, va osservato, quindi, che non risulta leso il principio della sinallagmaticità delle prestazioni nell'ambito del contratto di locazione né sussiste un vantaggio per il locatore in contrasto con le disposizioni di legge.

6. Quanto alla censura che nulla fosse previsto in contratto per spese di riscaldamento, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice, osserva questa Corte che essa si risolve in una doglianza di travisamento del fatto da parte del giudice di merito, che avrebbe dato per esistente nel contratto di locazione una clausola inesistente.

Il travisamento del fatto non può costituire motivo di ricorso per cassazione, poiché, risolvendosi in un'inesatta percezione da parte del giudice di circostanze presupposte come sicura base del suo ragionamento, in contrasto con quanto risulta dagli atti del processo, costituisce un errore denunciabile con il mezzo della revocazione ex art. 395, n. 4, c.p.c. (Cass. 30.1.2003, n. 1512; Cass. 27.1.2003, n. 1202; Cass. n. 1143 del 2003).

7. Il ricorso principale va, pertanto, rigettato, mentre va dichiarato assorbito il ricorso incidentale condizionato.

Esistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio di Cassazione.

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi. Rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato.

Compensa tra le parti le spese del giudizio di Cassazione.