



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

GIUSEPPE TEDESCO

Consigliere Rel.

ANTONIO SCARPA

Consigliere

RICCARDO GUIDA

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.23/10/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1894/2020 R.G. proposto da:

CECCHIN SHEILA, rappresentato e difeso dall'avvocato ILARIA ROMAGNOLI unitamente all'avvocato STEFANO ROSSI

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO PAVIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato DAVIDE FENT

-controricorrente-

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO VENEZIA n. 4622/2019 depositata il 24/10/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/10/2025 dal Consigliere GIUSEPPE TEDESCO.

Udito il Procuratore generale, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso.



FATTI DI CAUSA

1. È stato proposto ricorso per cassazione contro la sentenza della Corte d'appello di Venezia (n. 4622/2019 del 24 ottobre 2019), di rigetto dell'appello proposto da Cecchin Sheila contro sentenza del Tribunale di Belluno, che aveva a sua volta rigettato la domanda proposta dall'appellante nei confronti del Condominio "Pavione", corrente in Feltre (BL), viale Farra 15, volta a fare accertare il proprio diritto al distacco del suo appartamento dall'impianto di riscaldamento centralizzato, con le conseguenti pronunzie.

2. L'attuale ricorrente, subentrata nella proprietà di un appartamento compreso nell'edificio condominiale, chiese bonariamente al Condominio il consenso al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento; ricevuta risposta negativa, comunicò che avrebbe comunque attuato il distacco a far data dal 4 febbraio 2008, allegando perizia di parte del PI Turra di Feltre, nella quale si attestava la fattibilità del distacco, non provocando esso alcun inconveniente, squilibrio tecnico e termico nel funzionamento dell'impianto centralizzato e non comportando aggravio di spesa per gli altri condomini.

Attuato il distacco alla data sopra indicata, la Cecchin propose una domanda di accertamento tecnico preventivo (ATP) per fare accertare la sussistenza delle condizioni che rendono possibile il distacco. Il consulente, nominato dal giudice designato, riscontrò positivamente l'esistenza delle condizioni per operare il distacco, ma persistendo l'opposizione del condominio la Cecchin iniziò la causa di merito per fare accertare la legittimità del distacco già eseguito.

Eseguita consulenza tecnica la domanda fu rigettata dal giudice di primo grado.



3. La Cecchini ha insistito nella domanda impugnando la decisione di primo grado, che la Corte d'appello ha confermato, rigettando *in toto* in gravame.

La Corte d'appello ha innanzitutto posto l'accento sul regolamento di condominio di natura negoziale approvato dalla Cecchin, in quanto richiamato nel proprio atto di acquisto. Fu evidenziato che tale regolamento non poneva un divieto assoluto in materia, ma demandava all'amministratore la valutazione sull'opportunità o meno del distacco. Secondo la Corte d'appello l'art. 1118, comma 4, c.c., nella versione vigente, non è norma retroattiva e non inficia la validità del regolamento contrattuale, già esistente al momento della sua entrata in vigore, non essendo neanche norma inderogabile. La sentenza ha proseguito nella propria analisi precisando: a) che la signora Cecchin «aveva chiesto al Tribunale di accertare e dichiarare il suo diritto al distacco del proprio riscaldamento dall'impianto condominiale, non già di accertare la legittimità di un distacco già operato nel 2008»; b) che nel 2011 era stata sostituita la vecchia caldaia con una nuova e che, a seguito di tale modifica, le considerazioni espresse dal consulente in sede di accertamento tecnico preventivo non erano più attuali; c) che l'interessata non aveva dato la prova delle condizioni che rendevano legittimo il distacco, in quanto «già la perizia del PI Turra aveva riconosciuto che l'operazione avrebbe comportato un decadimento del rendimento energetico globale e, quindi, un piccolo aumento dei consumi di riscaldamento»; d) che «il distacco avrebbe comportato, per i condomini altri problemi, oltre all'aumento di spesa, dal momento che la Cecchin avrebbe dovuto munirsi di autonoma canna fumaria che avrebbe attraversato la facciata dell'edificio e, in particolare, la



terrazza di proprietà di terzi, che non erano stati interpellati, e lo sporto di copertura del tetto. Quando la Cecchin operò il distacco non aveva alcun diritto di effettuarlo, sia perché aveva operato in violazione del regolamento di condominio, sia perché non aveva dimostrato che da tale operazione non derivasse aggravio di spesa per i condomini».

La Corte d'appello ha proseguito ancora nella propria disamina, assumendo che le critiche mosse dall'appellante alla consulenza tecnica non potevano essere recepite, perché esse «avrebbero ben potuto essere presentate» dal consulente di parte presente alle operazioni.

4. Per la cassazione della decisione la Cecchini ha proposto ricorso affidato a sei motivi, illustrati da memoria

Il Condominio ha resistito con controricorso, depositando anche la memoria,

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1118, 1122 e 1138 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Il distacco dall'impianto centralizzato, già riconosciuto dalla giurisprudenza prima della novella del 2012, ha natura istantanea e le condizioni che ne rendono legittimo l'esercizio debbono essere verificate nel momento in cui esso viene operato. Il medesimo diritto non può essere impedito, nemmeno da un regolamento contrattuale, che non può neanche imporre all'interessato di chiedere di preventiva autorizzazione.

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli art. 1129 e 1130 c.c.: le attribuzioni dell'amministratore non



comprendono il potere di autorizzare o negare il distacco, da parte del condomino, dall'impianto centralizzato.

Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c.: la sentenza è inficiata sul punto dal vizio di motivazione apparente.

Il quarto motivo denuncia violazione dell'art. 1119 e dell'art. 1421 e, conseguentemente, violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. Il motivo censura l'interpretazione della domanda data dai giudici di merito, i quali avrebbero erroneamente ritenuto che la condomina avesse chiesto che fosse accertato il suo diritto a operare il distacco in un secondo tempo, mentre la domanda era univocamente diretta a fare accertare la legittimità del distacco già eseguito.

Il quinto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli art. 116 c.p.c., 1362, 1366, 1369, 1371 e 2697 c.c. La ricorrente ha esercitato il suo diritto al distacco nel 2008, dandone comunicazione all'amministratore, in presenza di tutte le condizioni che l'abilitavano a effettuarlo unilateralmente, essendo irrilevanti le modificazioni derivanti dalla sostituzione, avvenuta nel 2011, della vecchia caldaia con la nuova caldaia.

Il sesto motivo denuncia omesso esame di fatto decisivo, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., consistente nella relazione depositata in sede di ATP.

2. Per ragioni di ordine logico è prioritario l'esame del quarto motivo, che è inammissibile. Invero, il denunciato errore interpretativo compiuto dalla Corte d'appello, laddove ha ritenuto che la Cecchin avesse chiesto l'autorizzazione a un distacco ancora da eseguire, e non già a fare accertare la legittimità del distacco già eseguito (seppure errore oggettivamente sussistente) non ha comportato una



formale omissione di pronunzia sulla domanda effettivamente proposta. Infatti, la Corte di merito ha espressamente pronunziato con riferimento "al fatto compiuto", disconoscendone la legittimità, e ciò sotto un duplice profilo: sia perché il distacco, così come operato, costituiva violazione del regolamento di condominio, sia per la carenza dei presupposti, imputando alla Cecchin di non avere assolto all'onere di dimostrare che il distacco non avrebbe creato pregiudizi agli altri condomini. La sentenza ha richiamato, a conforto di tale convincimento la perizia del PI Turra, inviata dall'interessata all'amministratore nel momento in cui la stessa ha comunicato l'intenzione di operare il distacco.

Così identificato il contenuto essenziale della decisione, la questione posta con il presente ricorso riguarda infine la correttezza di tale duplice *ratio decidendi*, che è oggetto del primo motivo, quanto al supposto impedimento derivante dal regolamento, e del quarto e del sesto motivo, in ordine alla carenza dei presupposti.

3. Il primo motivo è fondato. Già sotto la vigenza della precedente versione dell'art. 1118 c.c., (applicabile temporalmente nella fattispecie), la giurisprudenza riconosceva che il singolo condomino avrebbe potuto legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se avesse provato (dove l'univoco accollo dell'onere probatorio a suo carico) che dalla sua rinuncia e dal distacco non sarebbero derivati né un aggravio di spese per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico per l'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Una volta



soddisfatta tale condizione, egli sarebbe rimasto obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre sarebbe stato esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso (cfr. Cass. n. 40839/2021). Si precisava che in siffatta evenienza il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare (Cass. n. 26185/2023).

È stato anche chiarito (Cass. n. 9387/2000) che il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può privare i condòmini dai diritti che derivino dalla legge dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Ne consegue che la clausola del regolamento condominiale che vieti in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità dall'impianto termico comune deve ritenersi nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, ove il distacco non cagioni un notevole squilibrio di funzionamento o un aggravio di spesa per gli altri condòmini. Alla base di questa conclusione è stato segnalato (Cass. n. 28051/2018) che «la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dagli artt. 1118, 4° comma, c.c., 26, comma 5, legge 10 del 1991 e 9 comma 5 d. l.vo 102 del 2014 [...], diretta al perseguimento di interessi sovraordinati quali l'uso razionale delle



risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o non meritevole di tutela» (Cass. n. 18131/2000).

Conseguono l'accoglimento del primo motivo di ricorso e l'assorbimento del secondo e del terzo motivo, che pongono questioni riguardanti pur sempre la preclusione dipendente *ex se* dal regolamento di condominio, che invece non sussiste.

4. Il quinto motivo e il sesto motivo, da esaminare congiuntamente, investono il giudizio di fatto in ordine ai presupposti del distacco. Essi sono fondati nei limiti di seguito indicati. La Corte d'appello ha ritenuto di dover prescindere, nella valutazione della fattispecie, dalla consulenza tecnica fatta in sede di accertamento tecnico preventivo, in quanto superata dalle modifiche all'impianto condominiale intervenute successivamente. Fatto è però, che la condomina, nel momento in cui ha introdotto il giudizio, aveva fatto valere un diritto già esercitato nella situazione di fatto preesistente, chiedendo un accertamento *ex post* della legittimità del suo esercizio. Con riferimento a tale accertamento, la successiva sostituzione della caldaia non aveva alcuna incidenza, ponendosi in questo caso semmai problemi di altra natura, chiaramente evidenziati da Cass. n. 18131/2020, intervenuta anch'essa in una situazione nella quale il distacco era già stato eseguito, Si legge testualmente in tale pronuncia «se, tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto termico centralizzato, il mancato allaccio di un singolo condomino non si intenda quale volontà unilaterale dello stesso di rinuncia o distacco, ma appaia quale conseguenza della impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di una unità immobiliare, restando impedito altresì un



eventuale futuro riallaccio, deve ritenersi che tale condomino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto, e non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa, essendo nulla la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune l'impianto centralizzato, ne siano serviti da esso».

Così chiariti, da un lato, il reale contenuto della domanda, dall'altro, l'irrilevanza, rispetto all'accertamento richiesto dalla condomina, delle modifiche successive apportate all'impianto condominiale, va da sé che la Corte d'appello non poteva prescindere *a priori* dalla consulenza resa in sede di accertamento tecnico preventivo. L'errore è reso ancora più evidente in considerazione del fatto che la Corte d'appello ha poi comunque pronunciato sul distacco unilateralmente operato dalla condomina, disconoscendone *ex post* la legittimità non solo in linea di principio, perché operato in difetto del presupposto previsto dal regolamento, ma anche in fatto, imputando all'interessata di non avere dato prova delle condizioni del suo esercizio, richiamando la perizia di parte prodotta dall'interessata nel 2008, in previsione del distacco poi di fatto operata dalla condomina. In verità, la sentenza richiama anche la consulenza eseguita nel giudizio di merito, ma questa, come risulta dal controricorso, considera la situazione con riferimento agli «squilibri di funzionamento alla nuova caldaia» (pag. 17 del controricorso). In questo senso, quindi, la Corte d'appello ha compiuto un accertamento fondato su una valutazione incompleta del materiale probatorio, che includeva anche la consulenza resa in sede di ATP, trattandosi indubbiamente di prova decisiva nel senso di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.



5. In conclusione, fondati il primo, il quinto e il sesto motivo, assorbito il secondo e il terzo, inammissibile il quarto, la sentenza deve essere cassata in relazione ai motivi accolti e la causa rinviata per nuovo esame alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione, che liquiderà anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo, il quinto e il sesto motivo; dichiara assorbiti il secondo e il terzo motivo; dichiara inammissibile il quarto; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per la liquidazione delle spese di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 23 ottobre 2025.

Il giudice estensore
GIUSEPPE TEDESCO

Il Presidente
MILENA FALASCHI

