



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI

Presidente

TIZIANA MACCARRONE

Consigliere

ANTONIO SCARPA

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

CRISTINA AMATO

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud. 05/06/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 27951/2019 R.G. proposto da:

CONDOMINIO [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato
[REDACTED];

- ricorrente -

contro

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato
[REDACTED]

- controricorrente -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI BARI n. 1140/2019,
depositata il 16/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
05/06/2025 dal Consigliere CRISTINA AMATO;



udite le conclusioni esposte dal Pubblico Ministero nella persona del dott. CARMELO CELENTANO;

udita la discussione orale dell'avvocato [REDACTED], per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. In data 10.01.2000, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria di due unità immobiliari site in [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Foggia – Sez. dist. di Cerignola, il condominio [REDACTED] ('il Condominio') nel quale le unità immobiliari dell'attrice sono ubicate, lamentando lo spoglio del possesso dell'impianto di riscaldamento centralizzato operato dal Condominio per aver disattivato il medesimo a seguito di delibera condominiale del 25.07.1991, annullata dal Tribunale di Foggia con sentenza confermata dalla Corte d'Appello di Bari, con pronuncia n. 737/98 passata in giudicato.

Ciò premesso, la [REDACTED] [REDACTED] chiedeva il ripristino del citato impianto.

Il Condominio eccepiva l'intento emulativo dell'azione ex art. 833 cod. civ.

1.1. Il Tribunale di Foggia, con sentenza n. 5/2006, qualificata la domanda come di natura possessoria, ordinava la reintegra della [REDACTED] nel possesso dell'impianto centralizzato.

Avverso tale decisione il Condominio proponeva appello.

1.2. La Corte di Appello di Bari accoglieva il gravame con sentenza n. 1292/2010: riqualificava la domanda della [REDACTED] [REDACTED] come petitoria ed emulativa, giudicava la pretesa quale abuso del diritto e rigettava l'istanza.

1.3. La [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione.



Questa Corte, con sentenza n. 1209 del 2016, accoglieva il ricorso ed enunciava il seguente principio di diritto: *«Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 833 cod civ., integra atto emulativo esclusivamente quello che sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario ma dannoso per altri, è legittima e non configura abuso del diritto la pretesa del condòmino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condòmini - nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari - delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condòmino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo».*

2. [REDACTED] dunque, riassumeva il giudizio innanzi alla Corte d'Appello di Bari, chiedendo il rigetto del gravame precedentemente proposto dal Condominio, con vittoria di spese.

3. Con sentenza n. 1140/2019, la Corte d'Appello di Bari - adeguandosi al principio di diritto espresso dalla Suprema Corte - riconosceva alla condòmina il diritto al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

A sostegno della sua decisione, preso atto dell'illegittimità della delibera che ha originato la presente controversia, dichiarata illegittima ed annullata con sentenza passata in giudicato, concludeva il secondo giudice che la [REDACTED] ha diritto al ripristino dell'impianto.

4. Avverso la suddetta pronuncia il condominio [REDACTED] propone ricorso per cassazione, affidandolo a tre motivi.

Resiste [REDACTED] depositando controricorso illustrato da memoria.

Il Pubblico Ministero si è espresso per il rigetto del ricorso.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 100 cod. proc. civ., ex art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. Parte ricorrente chiede che sia riconosciuto il sopravvenuto difetto di interesse, ex art. 100 cod. proc. civ., in capo alla controricorrente, in quanto risulta impossibile rimettere in funzione il vecchio sistema di riscaldamento centralizzato, in disuso dal 1991, come anche realizzarne uno nuovo che sia perfettamente adeguato alla normativa vigente, sì che non sarebbe possibile per la controricorrente ottenere un risultato utile giuridicamente apprezzabile.

1.1. Il motivo è privo di pregio.

Occorre preliminarmente disattendere le eccezioni di inammissibilità sollevate dalla parte controricorrente in quanto la censura in esame non attiene alla medesima critica su cui ha pronunciato la sentenza n. 1209/2016, ma la evoluzione dell'interesse ad agire nell'ambito dello svolgimento del processo.

Ciò posto, requisiti per l'attribuzione alla parte del potere di agire in giudizio sono la concretezza e l'attualità dell'interesse di cui all'art. 100 cod. proc. civ., a presidio di un uso responsabile del processo (Cass. n. 16626 del 2016). In altri termini, occorre la necessaria presenza della possibilità di conseguire un risultato concretamente rilevante, non altrimenti ottenibile se non mediante il processo e l'intervento necessario di un giudice; inoltre, la concretezza dell'interesse all'agire processuale è misurata dall'idoneità del provvedimento richiesto a soddisfare l'interesse sostanziale protetto, da cui il primo muove, e in tale aspetto l'interesse ad agire è manifestazione del principio di economia processuale; nella medesima prospettiva si pone la risalente e ricorrente affermazione dell'indispensabilità di un interesse attuale, coordinato ad una



posizione giuridica già sorta in capo all'interessato e tale che la sua effettiva esistenza escluda il carattere meramente potenziale della lesione, onde evitare che la tutela venga richiesta in vista di situazioni future o meramente ipotetiche (cfr., *ex plurimis*, Cass. n. 487 del 1980; Cass. n. 6177 del 1985; Cass. n. 1897 del 1988; Cass. n. 10062 del 1998; Cass. n. 13293 del 1999; Cass. n. 5635 del 2002; Cass. n. 24434 del 2007). Il requisito dell'attualità dell'interesse ad agire viene temperato, essendo difficile negare che la certezza giuridica sia un bene cui ogni parte possa aspirare, sempre con il limite dell'inammissibilità di azioni autonome di mero accertamento di fatti giuridicamente rilevanti, perché solo l'intera fattispecie, una volta perfezionatasi, può nella sua interezza costituire oggetto di accertamento (*ex aliis*, Cass. n. 10039 del 2002; Cass. n. 2051 del 2011; Cass. n. 18511 del 2017); è pacifico, poi, che l'interesse ad agire, in quanto condizione dell'azione, deve sussistere sino al momento della decisione (cfr. fra le tante Cass. n. 6130 del 2018; Cass. n. 11204 del 2017; Cass., SS.UU., n. 25278 del 2006), per cui vanno apprezzati anche i fatti sopravvenuti all'esercizio dell'azione o alla proposizione del gravame, che possono determinare il venir meno dell'interesse, pur originariamente sussistente, ogniqualvolta, a fronte del mutato contesto fattuale e giuridico, la pronuncia o la sua rimozione sarebbero improduttive di conseguenze (da ultimo: Cass. n. 20250 del 2020).

Tuttavia, questa Corte ha già affermato che, qualora l'attore abbia chiesto l'accertamento di un diritto e la conseguente condanna del convenuto ad un fare, la circostanza che nel corso del giudizio sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione non determina la cessazione della materia del contendere né fa estinguere l'interesse ad agire (Cass. n. 28100 del 2017; Cass. n. 23476 del 2010).



Venendo al caso che ci occupa, non può negarsi il perdurante interesse della ██████████ ██████████ ad ottenere non l'accertamento di un mero fatto bensì una pronuncia che accerti se gli atti e le omissioni compiuti dal Condominio avendo reso il servizio di riscaldamento centralizzato inutilizzabile, successivamente all'ordine giudiziale contenuto nella sentenza della Corte di Appello di Bari quale giudice del rinvio, siano o meno lesivi del diritto soggettivo di ciascun condòmino – che non si sia dotato di impianto autonomo di riscaldamento – proprio per il suo carattere di entità di gestione dei servizi comuni; non può essere dichiarato, *in limine litis*, il sopravvenuto difetto di interesse ad agire.

Del resto, la sentenza di questa Corte n. 1209/2016 con la cassazione della sentenza resa in sede di gravame dalla medesima Corte di appello di Bari (peraltro in riforma della pronuncia di prime cure), ha affermato il principio di diritto secondo cui ai sensi dell'art. 833 cod. civ. deve ritenersi integrato l'atto emulativo esclusivamente quando lo stesso sia obiettivamente privo di alcune utilità per il proprietario, oltre ad essere dannoso per altri, per cui non configura un abuso del diritto la pretesa del condòmino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, essendo irrilevanti sia l'onerosità per gli altri condòmini delle opere necessarie a tale ripristino sia l'eventuale possibilità per il condòmino di ottenere eventualmente, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo, ha determinato il sorgere dell'obbligo ripristinatorio del servizio di riscaldamento centralizzato, e non può valere a porre nel nulla detta statuizione, neanche la circostanza che nel frattempo tutti i condòmini – ad esclusione della parte controricorrente – si siano dotati di impianti autonomi



unifamiliari. L'onerosità per i condòmini, nel frattempo dotatisi di impianti autonomi unifamiliari, della realizzazione delle opere necessarie a tale ripristino, oppure l'eventuale possibilità per la condòmina di ottenere, a titolo di risarcimento del danno, il ristoro del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo era fuori dal perimetro di accertamento del giudice del rinvio, «dovendo escludersi che il giudice possa compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco ovvero formulare un giudizio di meritevolezza e di prevalenza fra l'interesse del proprietario e quello di terzi» (Cass. n. 1209/2016, cit.).

Né nel caso di specie si controverte dell'ipotesi di legittima deliberazione del distacco generalizzato dell'impianto centralizzato, che avrebbe comportato l'altrettanto legittima dismissione di esso ovvero della diversa ipotesi di distacco autorizzato dei singoli condòmini (sulla legittimità della rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19893 del 29/09/2011; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209).

Ne deriva che, anche nella precedente vigenza dell'art. 1118 cod. civ., spettava comunque ai condòmini dotatisi di impianto autonomo unifamiliare assicurare il loro contributo per la conservazione dell'impianto centralizzato illegittimamente dismesso, al fine di assicurare l'esercizio del diritto alla condòmina dissenziente.

1.2. Alla declaratoria di annullamento della delibera segue la piena legittimità della pretesa della condòmina al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato, soppresso dall'assemblea dei condòmini con delibera dichiarata illegittima, e il permanente suo interesse, ex art. 100 cod. proc. civ., all'utilità che deriva dalla presente attività giurisdizionale, in termini di concretezza ed attualità della lesione del diritto sostanziale affermato.



Sussiste, dunque, il diritto ad un provvedimento sul merito, rappresentato, nel caso di specie dalla richiesta di ripristino dell'impianto centralizzato (vecchio o nuovo che sia).

2. Con il secondo motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 833, art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. e/o omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. Parte ricorrente evidenzia che manca l'utilità dell'azione in quanto è la stessa [REDACTED] ad essersi dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, con il conseguente venire meno dell'utilità del ripristino dell'impianto centralizzato. In quest'ottica, il ricorrente prospetta nuovamente l'ipotesi dell'abuso del diritto, atteso che il principio espresso dalla Corte di cassazione nella pronuncia n. 1209 del 2016 era riferito alla sola esclusione dell'atto emulativo quale risultato di un giudizio di proporzionalità fra i contrapposti interessi.

2.1. Il secondo motivo è inammissibile, in quanto sollecita una rivalutazione delle risultanze del merito.

Dalla ricostruzione dei fatti riportata nella sentenza qui impugnata non emerge, come invece sostenuto in ricorso, che l'odierna resistente avesse ella stessa realizzato un impianto autonomo di riscaldamento (v. sentenza p. 5, 6° capoverso e ultimi due righi). Piuttosto, dal rifiuto della proposta del Condominio - riportata nel verbale di udienza del 03.07.2018 del giudizio di rinvio e ribadita nelle precisazioni delle conclusioni - di installare a sue spese l'impianto di riscaldamento autonomo negli immobili dell'allora appellante, ritenuta non congrua dalla [REDACTED] [REDACTED] si evince il contrario di quanto sostenuto in ricorso (v. sentenza p. 8, 2° capoverso).

Giova ricordare che, in tema di ricorso per cassazione, esula dal vizio di legittimità ex art. 360, n. 5) cod. proc. civ. qualsiasi



contestazione volta a criticare il convincimento che il giudice di merito si è formato, ex art. 116, c. 1 e 2 cod. proc. civ., in esito all'esame del materiale probatorio ed al conseguente giudizio di prevalenza degli elementi di fatto, operato mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, essendo esclusa, in ogni caso, una nuova rivalutazione dei fatti da parte della Corte di legittimità (per tutte: Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15276 del 01.06.2021, Rv. 661628 – 01).

Del resto, che non fosse provata in atti la dotazione, da parte della condòmina ■■■■■ di un autonomo impianto di riscaldamento, è dimostrato dalla doglianza di cui al successivo terzo motivo.

3. Con il terzo motivo si deduce omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ., con riferimento alla mancata ammissione della richiesta CTU, intesa a verificare se la ■■■■■ fosse o meno dotata di un impianto di riscaldamento di qualunque tipo al fine di valutare la sussistenza o meno dell'interesse al ricorso.

3.1. Anche il terzo motivo è inammissibile.

E' utile ricordare che, a seguito dell'annullamento della precedente sentenza della Corte di appello di Bari da parte della Corte di cassazione, il giudizio di rinvio si connota per il suo carattere chiuso, sicché il giudice del rinvio è vincolato non solo ai principi di diritto affermati dalla sentenza di legittimità, ma anche ai presupposti di fatto che il principio di diritto enunciato presuppone come pacifici o come già accertati definitivamente (Cass. Sez. Un., 20.05.2016, n. 10499; Cass. Sez. Un., 28.01.2002, n. 1007; più di recente: Cass. Sez. 1, 03.03.2022, n. 7091).



Correttamente, quindi, la Corte d'Appello ha precisato che resta estranea al giudizio di rinvio ogni considerazione - in diritto e in fatto - su questioni diverse da quella oggetto del giudizio di rinvio, ossia l'illegittimità dell'innovazione (dismissione dell'originario impianto di riscaldamento centralizzato), perché non supportata da valida deliberazione e la sussistenza del diritto al ripristino di detto impianto a favore della condòmina appellante.

4. In definitiva, il ricorso è inammissibile per essere tutti i proposti motivi inammissibili.

Liquida le spese in dispositivo, secondo soccombenza.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di cassazione dichiara inammissibile il ricorso; condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore della controricorrente, che liquida in €. 6.000,00 per compensi, oltre ad €. 200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 5 giugno 2025.

La Relatrice

CRISTINA AMATO

La Presidente

MILENA FALASCHI

