



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Condominio

MILENA FALASCHI Presidente
GIUSEPPE TEDESCO Consigliere
ANTONIO SCARPA Consigliere
GIUSEPPE FORTUNATO Consigliere
RICCARDO GUIDA Relatore

R.G. N. 35200/2019
UD 25/09/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 35200/2019 proposto da:

DI E SNC,
rappresentati e difesi dall'avvocato

- Ricorrenti -

contro

CONDOMINIO rappresentato e difeso dall'avvocato

- Controricorrente, ricorrente incidentale -
E contro

- Intimata -

Avverso le sentenze del Tribunale di Pesaro n. 727/2019 depositata il
13/09/2019.



Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella pubblica udienza del 25 settembre 2025.

Udito il Sostituto Procuratrice Generale Alberto Cardino, il quale ha chiesto l'accoglimento del terzo e del quarto motivo del ricorso principale e il rigetto del ricorso incidentale.

Udito l'avvocato [REDACTED] per parte ricorrente.

Udito l'avvocato [REDACTED] su delega dell'avvocato [REDACTED] per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato il 13/10/2017, il Condominio [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 163 del 2017 del Giudice di pace di Fano che, sulle domande (poi riunite), da un lato, della condomina [REDACTED] [REDACTED] e della conduttrice del suo immobile [REDACTED] Snc, dall'altro, del condomino [REDACTED] [REDACTED] aveva dichiarato la nullità della deliberazione dell'assemblea, adottata il 7 agosto 2014, nella parte che ripartiva anche nei confronti degli attori le spese dell'impianto di riscaldamento centralizzato nonostante che questi avessero provveduto a distaccarsi dall'impianto.

Ha chiesto che venisse dichiarata la validità della decisione assembleare e l'illegittimità del distacco dall'impianto centralizzato e, a fondamento dell'appello, ha dedotto l'illegittimità del distacco dei singoli condòmini dall'impianto centralizzato per il notevole squilibrio termico e per l'aggravio di spese per gli altri condòmini; che il distacco era in contrasto con il regolamento condominiale e che, al contrario di quanto affermato dal primo giudice, gli appellati erano tenuti in ogni caso a contribuire ai costi involontari.

2. Il Tribunale di Pesaro, nel contraddittorio degli appellati, in riforma della sentenza impugnata, ha respinto la domanda dei condòmini di declaratoria di invalidità della delibera del 7 agosto



2014, e quella del Condominio di illegittimità del distacco dei condòmini dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Per il giudice d'appello, in sintesi, posto che il distacco operato dai condòmini appellati è legittimo, è del pari legittima, in accordo con la Cassazione, la deliberazione dell'assemblea che, come nella specie, in esecuzione di una disposizione del regolamento (contrattuale) derogativa del criterio legale di ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c., ponga le spese di gestione del riscaldamento centralizzato anche a carico delle unità immobiliari che non usufruiscono del servizio (per rinuncia o per distacco dall'impianto).

3. ■■■■■ Snc e ■■■■■ ■■■■■ hanno proposto ricorso per cassazione, con quattro motivi.

Il Condominio ■■■■■ ■■■■■ ha resistito con controricorso, nel quale ha svolto ricorso incidentale, affidato a un motivo.

■■■■■ non ha svolto difese.

Il Pubblico ministero ha depositato una memoria ed ha chiesto l'accoglimento del terzo e del quarto motivo di ricorso principale e il rigetto di quello incidentale.

In prossimità della pubblica udienza le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Preliminarmente, non è fondata l'eccezione, in controricorso, di difetto della procura speciale ex art. 365 c.p.c. per proporre ricorso per cassazione.

La procura speciale congiunta al ricorso (di cui costituisce la pag. 27) soddisfa il requisito della "specialità" indicato dalla norma del codice di rito, è posteriore alla sentenza impugnata, è anteriore alla notificazione del ricorso, ed ha una collocazione topografica che la collega immediatamente al ricorso per cassazione, essendo posta in calce ad esso, sicché deve considerarsi conferita per il giudizio di



cassazione anche se non contiene un espresso riferimento al provvedimento da impugnare o al giudizio da promuovere (vedi Cass. Sez. U. n. 2075/2024).

1. Il primo motivo di ricorso principale denuncia violazione degli artt. 112, 342 c.p.c.: il Tribunale di Pesaro sarebbe incorso nel vizio di ultrapetizione perché, discostandosi dai motivi di appello del Condominio, il quale aveva esclusivamente eccepito l'illegittimità del distacco di alcuni condòmini dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ha ritenuto valida la decisione assembleare in forza della legittimità delle disposizioni regolamentari sulla ripartizione delle spese per i servizi comuni, finendo così col decidere la causa sotto un profilo che nessuna delle parti aveva fatto valere.

2. Il secondo motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c.: si sottolinea che il vizio di ultrapetizione di cui al primo motivo comporta la nullità della sentenza d'appello.

3. Il terzo motivo denuncia violazione dell'art. 1123 c.c.: la sentenza avrebbe erroneamente sposato l'orientamento della S.C. (Cass. n. 12580 del 2017) secondo cui sarebbe legittima la decisione assembleare che, sulla base del regolamento condominiale contrattuale, disponga che le spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato gravino anche sulle unità immobiliari che non se ne servono, anche in deroga al criterio di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., trascurando di considerare che quel precedente di legittimità si riferisce a fatti del 2004, anteriori alla legge n. 220 del 2012 che ha modificato la disciplina condominiale, e che esso non rappresenta un orientamento univoco. Ad avviso dei ricorrenti, infatti, deve essere seguito un diverso indirizzo giurisprudenziale (Cass. n. 11970 del 2017), secondo cui è nulla la clausola del regolamento che, in ipotesi di legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga a carico del



condomino distaccatosi l'obbligo di contribuire alle spese per il relativo uso, in aggiunta a quelle comunque dovute per la sua conservazione.

4. Il quarto motivo denuncia violazione dell'art. 1118 c.c.: la sentenza sarebbe viziata anche nella parte in cui non limita l'obbligo dei condòmini distaccati al pagamento delle sole spese di manutenzione e conservazione dell'impianto centralizzato.

5. L'unico motivo di ricorso incidentale del Condominio denuncia "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio": la sentenza afferma che il distacco dei condòmini dall'impianto centralizzato è legittimo, ma tralascia un fatto decisivo, ossia che la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato da parte degli appellati ha comportato un aggravio di spese a carico degli altri condòmini, come appurato dalla consulenza tecnica d'ufficio svolta nel giudizio di primo grado.

6. Il primo e il secondo motivo di ricorso principale, da esaminare insieme per la loro connessione, sono manifestamente infondati.

Il principio della corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato, la cui violazione determina il vizio di ultrapetizione, implica unicamente il divieto, per il giudice, di attribuire alla parte un bene non richiesto o, comunque, di emettere una statuizione che non trovi corrispondenza nella domanda, ma non osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione dei fatti di causa autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti. Tale principio deve quindi ritenersi violato ogni qual volta il giudice, interferendo nel potere dispositivo delle parti, alteri alcuno degli elementi obiettivi di identificazione dell'azione ("*petitum*" e "*causa petendi*"), attribuendo o negando ad alcuno dei contendenti un bene diverso da quello richiesto e non compreso, nemmeno implicitamente o virtualmente, nella domanda, ovvero, pur mantenendosi nell'ambito del "*petitum*", rilevi d'ufficio un'eccezione in senso stretto che, essendo diretta ad



impugnare il diritto fatto valere in giudizio dall'attore, può essere sollevata soltanto dall'interessato, oppure ponga a fondamento della decisione fatti e situazioni estranei alla materia del contendere, introducendo nel processo un titolo ("*causa petendi*") nuovo e diverso da quello enunciato dalla parte a sostegno della domanda (Sez. 1, Ordinanza n. 29200 del 13/11/2018, Rv. 651581 - 01).

Nella specie nulla di tutto ciò è accaduto: il Tribunale di Pesaro, senza violare il divieto di ultrapetizione né oltrepassare il perimetro della domanda, e del resto in conformità di quanto richiesto nell'atto di appello del Condominio (il riferimento è sia al "*petitum*" del gravame, sia, in particolare, al terzo motivo dell'appello, atto che questa Corte, che è giudice del fatto processuale, ha consultato), ha accertato e dichiarato la validità della decisione dell'assemblea del 7 agosto 2014, valorizzando (come ricordato nei "Fatti di causa") il regolamento di condominio (menzionato dal Condominio appellante), che stabilisce che "nessun condomino può sottrarsi all'obbligo di pagare il proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose comuni al loro uso o alla prestazione dei servizi comuni" (art. 9), e che "nessun condomino o inquilino può rinunciare all'uso del riscaldamento o sottrarsi al pagamento della sua di spese" (art. 15), che il giudice d'appello interpreta quali clausole che impongono al condòmino rinunciante (al riscaldamento comune) di concorrere alle spese per l'uso dell'impianto centralizzato.

7. Il terzo e il quarto motivo, che possono essere esaminati congiuntamente perché pongono la stessa questione giuridica, sono infondati.

L'art. 1118, quarto comma, c.c., come modificato dalla legge n. 220/2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento o di raffreddamento centralizzato condominiale allorché una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di



funzionamento dell'impianto stesso o aggravio di spesa per gli altri condòmini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata di documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi (Cass. Sez. 6-2, Sentenza n. 22285 del 03/11/2016). 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 - 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. Sez. 2, Sentenza n. 24976 del 19/08/2022, Rv. 665567 - 01, in connessione con Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020). Sicché è nulla, per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vieti in radice al condòmino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti. Secondo l'interpretazione di questa Corte, infatti, la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dagli artt. 1118, quarto comma, c.c. (secondo l'attuale formulazione), 26, quinto comma, della legge n. 10 del 1991, e 9, quinto comma, del d.lgs. n. 102 del 2014 (come modificato dall'art. 5, primo comma, lett. i, punto i, del d.lgs. n. 141/2016), 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. Sez. 2, Sentenza n. 18131 del 31/08/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 32441 del 11/12/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 28051 del 02/11/2018; Sez. 6-2, Sentenza n. 22285 del 03/11/2016; Sez. 2, Sentenza n. 24209 del 13/11/2014; Sez. 2, Sentenza n. 19893 del 29/09/2011).

Detto ciò, tuttavia, la questione all'attenzione della Corte, risolta in senso affermativo dal Tribunale di Pesaro, consiste nello stabilire se, salve le eccezioni previste dallo stesso articolo 1118, il regolamento di condominio possa o meno prevedere l'obbligo del condòmino che abbia rinunciato al servizio di riscaldamento centralizzato di concorrere al pagamento (non delle sole spese per la manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto, ma anche) delle spese di gestione dell'impianto termico.

Questa Corte (Sez. 2, Ordinanza n. 28051 del 02/11/2018, Rv. 651040 - 01; conf.: Cass. n. 3060/2020), superando precedenti oscillazioni ermeneutiche (vedi le conclusioni cui pervengono Sez. 2, Ordinanza n. 11970 del 12/05/2017, Rv. 644081 - 01, che è sta alla base della pretesa del Condominio, e Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12580 del 18/05/2017, Rv. 644277 - 01, richiamata dal giudice d'appello) ha condivisibilmente affermato che le disposizioni regolamentari in esame (in particolare, l'art. 15 nella parte che vieta al condòmino di "sottrarsi al pagamento delle sue quote di spese") devono ritenersi valide ove interpretate nel senso che esse si limitino ad obbligare il condòmino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato. È stato, infatti, affermato dalla giurisprudenza come sia legittima la delibera assembleare la quale disponga, in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura



contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati), tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. Sez. 6 – 2, 18 maggio 2017, n. 12580; Cass. Sez. 2, 23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1558). Non è invero ravvisabile nella previsione che il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento debba concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria o alla conservazione dell'impianto stesso, una norma imperativa non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condòmini, in forza di vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, ed essendo perciò i condòmini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro diritti e dei loro obblighi a mezzo di una disposizione regolamentare di natura contrattuale che diversamente suddivida le spese relative all'impianto.

È complessivamente corretta, pertanto, la decisione in esame che, per un verso, disattende la richiesta del Condominio di declaratoria di illegittimità del distacco di alcuni condòmini dall'impianto di riscaldamento centralizzato, per altro verso, per quanto qui interessa, dichiara la validità della delibera assembleare che ripartisce anche tra i condòmini "distaccati" le spese di gestione del medesimo impianto.

8. L'unico motivo di ricorso incidentale è inammissibile.

L'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio di cui al n. 5 dell'art. 360 comma 1 c.p.c., rappresenta una censura inammissibile perché si è in presenza della cd. doppia conforme, ossia di due



decisioni dei giudici di merito *in parte qua* fondate sui medesimi aspetti fattuali ai fini dell'accertamento del diritto dei condòmini al distacco dall'impianto centralizzato (cfr. Cass. SU n. 8053/2014; Cass. 23940/2017 e Cass. n. 7090/2022; Cass. 26315/2024). Del resto, 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; Cass. 8982/2024).

Nello specifico, ricorre un'ipotesi di "doppia conforme" in forza della seguente considerazione: è certo che il Tribunale di Pesaro - la cui motivazione è errata, e va quindi corretta, nella parte in cui nega che il Giudice di pace si sia pronunciato sulla domanda del Condominio di dichiarazione dell'illegittimità del distacco, dato che, in realtà, il primo giudice ha respinto non già la domanda, ma l'eccezione di invalidità del distacco proposta dall'ente convenuto - lì dove ha confermato (in adesione al *dictum* della sentenza appellata) la legittimità del distacco dei condòmini dall'impianto di riscaldamento centralizzato, si è basato sugli stessi aspetti fattuali considerati dal Giudice di pace, ossia sulle risultanze della c.t.u., disposta dal giudice di prossimità, secondo cui il distacco non comportava né una notevole riduzione di rendimento dell'impianto di riscaldamento, né notevoli aggravii di spesa a carico del condominio.



9. In conclusione, entrambi i ricorsi, quello principale e quello incidentale, vanno rigettati; tale esito ha un effetto sulla disciplina delle spese del giudizio di cassazione, delle quali è disposta la compensazione per la soccombenza reciproca delle parti.

10. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e quello incidentale; compensa, tra le parti, le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 25 settembre 2025.

Il Consigliere est.

Riccardo Guida

La Presidente

Milena Falaschi

