



0022285-16

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 14/06/2016 - PU

R.G.N. 2949/2015  
Rom 2285  
Rep. ei

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2949-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
 (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente  
 agli avvocati (omissis) , (omissis) , giusta  
 procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , in persona  
 dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato



(omissis) , che lo rappresenta e difende, giusta procura speciale a margine del controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 8342/2014 del TRIBUNALE di MILANO del 23/06/2014, depositata il 24/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/06/2016 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore del ricorrente, che chiede l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore del controricorrente, che chiede il rigetto.

## Svolgimento del processo

(omissis) impugnava la delibera del Condominio di (omissis) con la quale l'assemblea condominiale decideva di non concedere il distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale alla proprietà (omissis), in quanto avrebbe danneggiato le altre unità immobiliari sia dal lato economico, che di rendimento del riscaldamento. Eccepiva il ricorrente l'inefficacia della delibera in violazione del diritto individuale del condomino di ottenere quanto richiesto.

Si costituiva il Condominio di via (omissis), eccependo l'incompetenza del giudice adito e sostenendo la competenza del Giudice di Pace. In subordine, contestava le argomentazioni poste a fondamento dell'impugnazione e sosteneva la piena legittimità della delibera. Esperiva domanda riconvenzionale chiedendo il pagamento, delle spese legali sostenute in un precedente accertamento tecnico preventivo intercorso tra le parti ed avente come oggetto l'impianto di riscaldamento centralizzato ed, in particolare, il suo collegamento con i locali di proprietà del sig. (omissis).

Il Tribunale dichiarava la competenza del Giudice di pace. Il processo veniva riassunto davanti al Giudice di Pace di Milano e si costituiva il condominio richiamando quanto argomentato in precedenza.

Il Giudice di Pace, con sentenza n. 108226 del 2012, accoglieva l'impugnazione, dichiarando la nullità della delibera sul punto relativo al distacco del riscaldamento. Dichiarava il diritto di (omissis) ad eseguire il richiesto distacco.

Il Tribunale di Milano pronunciandosi sull'appello proposto dal Condominio di (omissis), con contraddittorio integro, con sentenza n. 8342 del 2014 accoglieva l'appello e, in riforma della sentenza impugnata rigettava l'impugnazione azionata da (omissis), in accoglimento della domanda riconvenzionale, condannava (omissis) al pagamento della somma di €. 4.037,75 oltre interessi legali a titolo di risarcimento danni.

(omissis) al pagamento delle spese del doppio grado del giudizio. Secondo il Tribunale di Milano, (omissis) non avrebbe dimostrato la sussistenza dei requisiti necessari



per operare il distacco del proprio appartamento dal riscaldamento condominiale e, cioè, che per il distacco dal proprio immobile dall'impianto di riscaldamento condominiale non fossero derivati notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condomini, non avendo il condomino <sup>(omissis)</sup> prodotto alcuna relazione termotecnica.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da <sup>(omissis)</sup> con ricorso affidato ad un motivo. Il condominio di via <sup>(omissis)</sup> ha resistito con controricorso.

#### Motivi della decisione

1.= Con l'unico motivo di ricorso <sup>(omissis)</sup> lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. Sostiene il ricorrente che il Tribunale, nel ritenere che il <sup>(omissis)</sup> non avrebbe dato la prova della sussistenza dei requisiti necessari per il distacco di cui si dice e cioè che il distacco non arrecasse squilibri di funzionamento dell'impianto condominiale che non determinasse aggravii di spesa a carico degli altri condomini non avrebbe considerato che la prova era nello stesso comportamento del condominio. Come era risultato ed era stato acquisito al giudizio, l'avvenuto distacco dall'impianto centralizzato era stato effettuato dal precedente proprietario ed era circostanza nota da anni all'amministrazione ed ai condomini, epperò, in tutto il tempo in cui l'appartamento del <sup>(omissis)</sup> risultava distaccato dal riscaldamento, né l'impianto di riscaldamento presentava squilibri di funzionamento, né aggravii di spesa per i rimanenti condomini. Pertanto, la prova che sussistessero i presupposti per il distacco di cui si dice era nello stesso comportamento del condominio.

1.1.= Il motivo è infondato.

Va qui osservato che la questione relativa al distacco di un condominio dall'impianto centralizzato condominiale trova la sua immediata disciplina nella normativa di cui all'art. 1118 cod. civ. come modificata dalla L. n. 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, cc. dd. riforma del condominio. Tale normativa ha, espressamente, ammesso la possibilità del singolo condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento ma a



condizione che dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto od aggravii di spesa per gli altri condomini. Il condomino che intende distaccarsi deve, in altri termini, fornire la prova che "dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini", e la preventiva informazione dovrà necessariamente essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale egli possa dare prova dell'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravii" per i condomini che continueranno a servirsi dell'impianto condominiale. L'onere della prova in capo al condomino, che intenda esercitare la facoltà del distacco viene meno, come bene ha evidenziato la stessa sentenza impugnata, soltanto nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti di cui si è detto. Con l'ulteriore specificazione che colui che intende distaccarsi dovrà, in presenza di squilibri nell'impianto condominiale e/o "aggravii" per i restanti condòmini, rinunciare dal porre in essere il distacco perché diversamente potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante. Né, ed è bene precisarlo, l'interessato, ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., potrà effettuare il distacco e ritenere di essere tenuto semplicemente a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", poiché tale possibilità è prevista solo per quei soggetti che abbiano potuto distaccarsi, per aver provato che dal loro distacco "non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini".

Il Tribunale di Milano, nel caso concreto, ha ritenuto che la delibera del 29 marzo 2010 con la quale il Condominio di (omissis) ha negato a (omissis) l'autorizzazione ad effettuare il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato era immune da censure perché il condomino (omissis) non aveva dimostrato, e lo avrebbe dovuto, la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1118 cod. civ. e cioè la mancanza di squilibri tecnici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio e di eventuali aggravii di spesa per i rimanenti condomini scaturenti dal chiesto distacco, e/o,



comunque, non ha ritenuto, che la prova dell'insussistenza dei detti pregiudizi fosse presente negli atti del processo.

Ora, proprio perché il Tribunale ha ritenuto che la prova dell'insussistenza del pregiudizio di cui si dice non era stata data e/o non era sussistente agli atti del processo, la sentenza non presenta il vizio denunciato di omesso esame di un fatto decisivo. D'altra parte, come chiaramente emerge, dalla sentenza impugnata, le circostanze addotte da (omissis) (omissis), che avrebbero dimostrato l'insussistenza dei pregiudizi di cui si dice, sono state valutate e ritenute insufficienti e/o non efficaci al fine che si intendeva raggiungere. Non sussiste quindi il margine di sindacato residuo ex art. 360 n. 5 c.p.c. dopo la novella del 2012.

In definitiva il ricorso va rigettato e il ricorrente in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ. condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo. Il Collegio da atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR n. 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Per Questi Motivi

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare a parte controricorrente le spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 2.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre spese generali ed accessori come per legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002, dichiara che sussistono i presupposti per il versamento da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della sottosezione Seconda della Sesta Sezione Civile della Corte di Cassazione il 14 giugno 2016

Il Consigliere relatore

*Autunno*

Il Presidente

4

*14/11/16*

Il Funzionario Giudiziario  
Valerio NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 03 NOV. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valerio NERI

2343-15



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 03 novembre 2016

La presente copia si compone di 6 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92