



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Agosto 2025

di particolare interesse in questo numero:

23881 condominio, locazione ed immissioni intollerabili: la legittimazione dell'amministratore

24236 ancora in tema di art. 63 disp. att. (vecchio testo) in tema di riparto, tra venditore e compratore, delle spese per lavori deliberati dal condominio prima del perfezionamento della compravendita

a mo' di esergo:

"A meno che ... non abbiano eliminato dal processo quei verbali d'interrogatori. Per semplificare. Per accelerare. Per arrivare dritti e spediti alla condanna di Caterina. E' potuto accadere. E crediamo che accada. Terrificante è sempre stata l'amministrazione della giustizia, e dovunque. Specialmente quando fedi, credenze, superstizioni, ragioni di Stato o ragioni di fazione la dominano o vi si insinuano".

Leonardo Sciascia
La strega ed il capitano

AGOSTO 2025

22330 un inciso in tema di regolamento e sue ripercussioni in tema di associazioni.

22283 ancora sulla responsabilità oggettiva da cose in custodia: caduta nell'androne condominiale e conoscenza del luogo in cui si era verificato l'evento dannoso

22629 ancora su COSAP per griglie ed intercapedini: l'affermazione di un principio consolidato (pur nella prospettiva della preclusione da giudicato)

22634 condominio ed appalto: ancora su decadenza e prescrizione per vizi e difetti – 1167 c.c. – e gravi difetti -1669 c.c. Lo specifico dei vizi occulti e la qualificazione giudiziale della domanda, sotto il profilo della riconducibilità della fattispecie alla responsabilità contrattuale (1667 c.c.) e/o extracontrattuale (1669 c.c.)

22864 ancora dell'invocabilità dell' art. 2015 c.c. sull' obbligo di custodia in capo al condominio

22945 ancora dell'invocabilità dell' art. 2015 c.c. sull' obbligo di custodia in capo al condominio

22908 una precisazione di ordine generale in una controversia condominiale: il contratto definitivo “surroga” il preliminare

23012 ancora su responsabilità da cosa in custodia

23881 condominio, locazione ed immissioni intollerabili: la legittimazione dell'amministratore

24234 corrispettivo per la fornitura di energia elettrica al condominio ed interpretazione delle clausole contrattuali

24235 in tema di sopraelevazione e prescrizioni antisismiche

24236 ancora in tema di art. 63 disp. att. (vecchio testo) in tema di riparto, tra venditore e compratore, delle spese per lavori deliberati dal condominio prima del perfezionamento della compravendita

- un inciso in tema di regolamento e sue ripercussioni in tema di associazioni. -

Un obiter di **Cassazione civile sez. I, 02/08/2025, n.22330**

si occupa del contenuto del regolamento di condominio, riferito, in generale, allo statuto delle associazioni.

In una ben più complessa fattispecie veniva dedotta *la violazione o falsa applicazione dell'art. 18 della Costituzione, in quanto l'unico principio costituzionale applicabile alle associazioni è quello del diritto di associarsi, ragion per cui non possono applicarsi altri principi quali il principio di democrazia, diritto di difesa e uguaglianza.*

Motivo rigettato, considerato che la Corte ha ritenuto che la norma statutaria (ma il principio – come si vedrà in appresso – viola il canone della democraticità, perché "essa viola principi costituzionali":

- perché esclude dal governo dell'associazione tutti coloro che abbiano con essa un contenzioso, a prescindere dal suo oggetto e da chi l'abbia promosso
- tale norma si presta ad abusi, poiché, al di là delle ipotesi estreme di una lite promossa al solo scopo di impedire la candidatura di un associato ad una carica sociale, impone comunque agli associati di accondiscendere a qualunque decisione assunta dagli organi associativi in carica pena la loro esclusione dalla possibilità di concorrere ad incarichi elettivi"
- "contrasta con l'art. 24 della Costituzione, poiché, sanzionando con l'incandidabilità l'associato che abbia un qualunque contenzioso in essere con l'associazione, ostacola l'esercizio del diritto costituzionale di agire in giudizio a tutela dei propri interessi"
- la norma non è neppure rispettosa del principio di egualità, poiché tratta nello stesso modo situazioni tra loro molto diverse, ossia esclude da un ruolo attivo nell'associazione sia coloro che possono effettivamente avere un conflitto d'interesse con l'associazione sia coloro che abbiano agito in giudizio per l'annullamento di decisioni, assunte da uno degli organi di governo, che ritengono illegittime o addirittura dannose per la stessa associazione";
- "non vi è necessariamente conflitto tra l'associato e l'associazione quando il primo impugni una deliberazione illegittima adottata dalla maggioranza assembleare. Ed invero ben potrebbe esserci coincidenza di interessi se la decisione impugnata fosse addirittura dannosa per l'associazione".

Fatte le opportune perimetrazione, questi principi (di valenza costituzionale) posso essere trasfusi nella valutazione della legittimità (e della compatibilità sostanziale) dei regolamenti di condominio.

Poco dopo, infatti, testualmente chiosa la Corte (rilevando l'incongruenza di una citazione contenuta nel ricorso): poiché la Corte si è preoccupata di precisare che: "*nessun ostacolo giuridico è ravvisabile negli artt. 1105 e 1136 cod. civ., dettati dal codice civile in tema di comunione e condominio di edifici, a che l'atto costitutivo contenga clausole limitative del diritto di voto del consorziato (nella specie, escludenti da tale diritto il consorziato in mora nel pagamento dei contributi o che a tal riguardo abbia liti pendenti col consorzio)*". A parte il diverso rilievo esistente tra le norme codistiche e quelle costituzionali, che sembra sfuggire alla ricorrente, anche la sentenza impugnata non ha escluso la possibilità di limitazioni, ma ha semplicemente chiarito che la limitazione non può riguardare le azioni che l'associato propone a difesa degli interessi dell'associazione stessa.

***** ***** *****

- ancora sulla responsabilità oggettiva da cose in custodia: caduta nell'androne condominiale e conoscenza del luogo in cui si era verificato l'evento dannoso -

Ribaditi principi noti da **Cassazione civile sez. III, 02/08/2025, n.22283.**

L'attrice cadde nell'androne del Condominio a causa dello *stato della pavimentazione, asseritamente lucida e scivolosa e della presenza di uno strato di neve, ghiaccio ed acqua* formatosi in seguito ad una abbondante nevicata. Convenne, dunque, in giudizio il Condominio al fine di ottenere il risarcimento dei danni.

Quest'ultimo si costituì in giudizio e chiese la chiamata in causa della propria compagnia assicuratrice che si costituì in giudizio, a seguito dell'autorizzazione giudiziale alla chiamata.

Il Tribunale rigettò la domanda, in mancanza di prova del nesso eziologico tra la cosa in custodia e i danni lamentati, la domanda di risarcimento del danno.

L'attrice soccombente propose appello che – tuttavia – venne rigettato, ritenendo la Corte di prossimità non adeguatamente assolto l'onere, posto a carico della *danneggiata, di provare le effettive condizioni in cui la cosa custodita (pavimentazione dell'androne condominiale) si trovava al momento della caduta*, e l'esatta dinamica della caduta stessa, unitamente alla condotta dalla parte concretamente tenuta nell'occasione.

Proponeva ricorso per Cassazione la soccombente, che la Cassazione reputò inammissibile, confermando così integralmente la pronuncia di merito.

Per quel che interessa la presente disamina, osserva la Corte quanto in appreso riassunto.

- È stato costantemente ribadito (Cass. n.11152 del 27/04/2023) che **la responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva**, in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno
- essa si basa, cioè, **non già su una presunzione di colpa del custode bensì su un criterio di imputazione** che addossa a chi ha la custodia della cosa la responsabilità per determinati eventi, a prescindere da qualunque connotato di colpa nel continguo del soggetto custode
- da ciò deriva (Cass. 22764 del 13/08/2024) che, al fine di esperire con successo la relativa azione di risarcimento, il danneggiato è tenuto a dimostrare
 - la sussistenza del nesso di causalità tra il danno e la cosa in custodia
 - la signoria custodiale di fatto esercitata sulla cosa medesima dal soggetto additato come responsabile,
 - risultando del tutto irrilevante la colpa o l'assenza di colpa di quest'ultimo
- sintetizzando (Cass. n. 12663 del 09/05/2024): **incombe al danneggiato allegare**, dandone la prova, il **rapporto causale** tra la cosa e l'evento dannoso, **indipendentemente dalla pericolosità o meno o dalle caratteristiche intrinseche** della prima cioè la dimostrazione che l'evento è stato concretamente provocato dalla cosa e non da altri diversi fattori causali, sicché non è a tal fine sufficiente provare che l'evento dannoso e la cosa custodita si collocano, genericamente e complessivamente, in un medesimo contesto, essendo sempre necessario allegare e dimostrare l'effettiva dinamica del fatto, intesa come la successione dei fatti e l'insieme dei fattori che, producendo determinati effetti, determinano lo sviluppo di un evento

Tale onere in concreto non può dirsi assolto, atteso che il giudice di seconde cure ha confermato la sentenza di primo grado affermando

a) che era insufficiente la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e l'evento dannoso; nello specifico, ha giudicato come non dimostrati sia il fatto che il tratto di pavimentazione lungo il quale l'odierna ricorrente è scivolata fosse ghiacciato sia che la caduta si fosse verificata proprio dove la pavimentazione era coperta da neve e ghiaccio;

b) che, ad ogni modo, l'unica causa effettiva dell'evento dannoso dovesse ritenersi la condotta colposa della vittima, desumendolo dal fatto che la ricorrente, avendo dimora all'interno del condominio, fosse a conoscenza del luogo in cui si era verificato l'evento dannoso, così come anche delle condizioni atmosferiche.

***** ***** *****

- ancora su COSAP per griglie ed intercapedini: l'affermazione di un principio consolidato (pur nella prospettiva della preclusione da giudicato)-

E' un principio consolidato quello ribadito da **Cassazione civile sez. I, 05/08/2025, n.22629**.

Si tratta di controversia "seriale": il condominio chiedeva al Tribunale di accertare l'inesistenza del credito portato dall'intimazione di pagamento COSAP emesso dal Comune, con riferimento a due cartelle.

In particolare, il condominio rilevava che le griglie ed intercapedini oggetto di accertamento erano state realizzate su area privata al momento della costruzione come parte integrante del fabbricato.

L'appello (diniegando la sussistenza del giudicato esterno, in assenza di una statuizione avente una minima autonomia decisoria) riformava la sentenza di primo grado, favorevole al condominio, che proponeva ricorso per cassazione, deducendo, tra l'altro la "violazione o falsa applicazione dell'art. 2909 del codice civile in combinato disposto con l'art. 324 del codice di procedura civile e dell'art. 118 disposizione di attuazione del codice di procedura civile e delle norme a questi connesse e correlate, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.", allegando che la Corte avesse erroneamente disatteso l'eccezione di giudicato esterno, derivante dalla sentenza del Tribunale di quella della Corte d'Appello riferite a due diverse (pregresse) annualità.

La Corte riteneva fondato questo motivo, *stante l'intervenuto giudicato esterno, con assorbimento dei restanti*.

Le due sentenze di merito passate in giudicato (già prodotte in sede d'appello con certificazione della cancelleria di passaggio in giudicati) ritenevano che "il condominio sostiene che le griglie ed intercapedini non potevano essere oggetto di tassazione in quanto realizzate sul suolo privato unitamente al rilascio della concessione edilizia e pertanto in assenza di un atto di concessione all'uso particolare del suolo pubblico".

Questa domanda (e allegazione) è stata accolta, dichiarandosi non dovuta nella somma richiesta dal Comune per occupazione del suolo pubblico relativo all'anno 2008.

Analoga considerazione per la sentenza della Corte di Appello che aveva accertato che "le griglie e le intercapedini, in cui l'occupazione si sostanzierebbe, sono state, infatti, realizzate in sede di edificazione del fabbricato, quando l'area interessata era un'area privata", precisando che "(l)a contestualità della realizzazione delle griglie e delle intercapedini con l'edificazione del fabbricato e la circostanza che essa sia stata oggetto di una concessione edilizia e non di un atto di concessione per uso di un bene pubblico determinano la radicale impossibilità di assoggettare i manufatti in questione al COSAP, anche qualora l'area fosse divenuta pubblica per effetto della costituzione della servitù di passaggio, in un momento successivo all'edificazione del fabbricato".

Il giudice di prossimità ha erroneamente ritenuto che il giudicato formatosi sulle pronunce di merito sopra indicate non potesse spiegare efficacia nella controversia oggetto d'esame.

L'errore è così dipanato:

- il COSAP **non** è un'imposta, **ma un'entrata patrimoniale privatistica**, dovuta in ragione di una concessione, reale o presunta, dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici per l'occupazione di suolo pubblico (Cass. n. 1435/2018; Cass. n. 24541/2019; Cass. n. 7188/2022),
- nei **rapporti di durata** il vincolo del **giudicato**, sia pur formato in relazione a periodi temporali diversi, opera **solo a condizione che**
 - **il fatto costitutivo sia lo stesso**
 - **ed in relazione ai soli aspetti permanenti del rapporto**, con esclusione di quelli variabili (Cass., 19/4/2023, n. 10430; Cass. n. 17223/2020)
- in concreto: il fatto costitutivo del *diritto del Comune a percepire il COSAP è il medesimo per tutte le annualità*, ossia la presenza di griglie o intercapedini in corrispondenza del condominio odierno resistente ed il momento storico in cui le stesse sono state realizzate
- quindi, vale il principio un forza del quale, nell'ambito dei rapporti giuridici di durata e delle obbligazioni periodiche che eventualmente ne costituiscano il contenuto,
 - **il giudicato formatosi sull'accertamento relativo a una fattispecie attuale preclude il riesame, in un diverso processo, delle medesime questioni**, spiegando la propria efficacia anche per il periodo successivo alla sua formazione, con l'unico limite di una sopravvenienza, di fatto o di diritto, che muti il contenuto materiale del rapporto o ne modifichi il regolamento (Cass. n. 20765/2018; Cass. n. 37269/2021)
 - perché **il giudicato, infatti, copre il dedotto e il deducibile** in relazione al medesimo oggetto, e, pertanto, tutte le ragioni giuridiche e di fatto esercitate in giudizio ed anche tutte le possibili questioni, proponibili in via di azione o eccezione, che, sebbene non dedotte specificamente, costituiscono precedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia (Cass. n. 6091/2020, Cass. n. 33021/2022)
 - che il principio del giudicato esterno, come enucleato in materia tributaria, "trova applicazione anche nella fattispecie, posto che il presupposto della debenza del COSAP - conformemente al presupposto impositivo della precedente TOSAP - consiste in ultima analisi in un accertamento di fatto, concernente le caratteristiche della griglia o intercapedine ed il suo originario inglobamento del fabbricato privato, da un lato, e l'esistenza o meno di un titolo autorizzativo, dall'altro lato; accertamento che è suscettibile di rimanere stabile nel tempo, ove non intervengano e non siano adeguatamente dedotti eventi atti a modificare il contesto fattuale o autorizzativo".

Principi assolutamente consolidati, di tal chè la decisione ha una specifica connotazione di serialità.

***** ***** *****

- condominio ed appalto: ancora su decadenza e prescrizione per vizi e difetti – 1167 c.c. – e gravi difetti -1669 c.c.
Lo specifico dei vizi occulti e la qualificazione giudiziale della domanda, sotto il profilo della riconducibilità della fattispecie alla responsabilità contrattuale (1667 c.c.) e/o extracontrattuale (1669 c.c.) -

Di sicuro interesse pratico la controversia decisa da **Cassazione civile sez. II, 05/08/2025, n.22634.**

Il caso: il Condominio convenne in giudizio innanzi al Tribunale di Milano, l' appaltatore ed il direttore dei lavori, ai quali aveva affidato l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria della facciata dell'edificio, chiedendo che venisse accertata e dichiarata l'esistenza di vizi e difetti per come descritti dal c.t.u., nominato nel prodromico procedimento di accertamento tecnico preventivo, e la riconducibilità degli stessi all'inadempimento ed alla responsabilità dei convenuti, con la conseguente condanna di costoro al risarcimento dei danni subiti dall'attore.

Impresa e d.l. eccepivano l'avvenuta decaduta e prescrizione del condominio dalle azioni esercitate e, nel merito, negando la responsabilità per i difetti denunciati, contestandone la riconducibilità al paradigma dell'art. 1669 cod. civ.

L' impresa chiedeva – riconvenzionalmente – il corrispettivo per l'esecuzione di lavori non previsti dal contratto, resisi necessari in corso d'opera. Il d.l. eccepiva, altresì, il concorso di colpa e, sempre in via riconvenzionale – chiese la condanna del condominio al pagamento dei compensi non corrisposti.

Il Tribunale accolse la domanda attorea nei soli confronti dell' impresa, che condannò a corrispondere all'attore, ex art. 1668 cod. civ., l'importo ritenuto dovuto per l'eliminazione dei vizi. Rigettò, invece, le domande avanzate dal Condominio nei confronti del Direttore dei lavori ed rigettò, infine, entrambe le domande riconvenzionali.

Ritenne il Tribunale che i vizi, per come erano stati riscontrati dal c.t.u. nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, non erano così gravi da poter essere ricondotti alla previsione di cui all'art. 1669 cod. civ., dovendosi, di contro, applicare l'art. 1667 cod. civ. affermando che alcuni vizi avessero natura apparente, e che -quindi- non erano stati tempestivamente denunciati, con conseguente decaduta del committente dalla garanzia; altri, invece, dovevano considerarsi occulti, per cui l'eccezione di decaduta e prescrizione non era fondata, poiché il "dies a quo", per far valere la garanzia prevista dall'art. 1667 cod. civ., cominciava a decorrere dalla loro scoperta.

L' impresa propose appello, parzialmente accolto, con conseguente riforma della sentenza di primo grado.

Ritenne che la sentenza di primo grado, nel riconoscere la fondatezza della domanda risarcitoria del Condominio limitatamente ai vizi occulti, ex art. 1667 cod. civ., non avesse statuito in ultrapetizione. Pur non condividendo il ragionamento del giudice di prime cure, secondo cui *la garanzia dell'art. 1667 cod. civ sarebbe risultata implicitamente invocata con il richiamo dell'art. 1668 cod. civ.*, ritenero che spettasse al giudice **"fermi i fatti constitutivi allegati ed il bene della vita richiesto - individuare la normativa applicabile alla fattispecie, senza condizionamenti derivanti dal manifesto errore nel quale era incorso il committente nell'apprezzare la gravità dei vizi e nell'individuare la disciplina applicabile".**

Sentenza che l' impresa ricorse per Cassazione (deducendo il vizio di ultrapetizione), senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte, secondo la quale:

- la natura occulta dei vizi non costituisce materia di specifica allegazione, in difetto della quale il giudice esorbiterebbe dai propri compiti accertandola, bensì **elemento della fattispecie della garanzia per vizi descritta dall'art. 1667 cod. civ.**, della quale il giudice è chiamato a conoscere

- l'apprezzamento in concreto della natura occulta costituisce **valutazione di merito** in questa sede non censurabile
- non è di giovamento alla tesi impugnatoria l'invocazione della giurisprudenza di legittimità, secondo la quale (Sez. 2, n. 7537, 20/04/2004), in tema di appalto
 - sussiste la concorrenza delle garanzie previste dagli artt. 1667 e 1669 c.c., in vista del rafforzamento della tutela del committente;
 - ove a fondamento della domanda siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera stessa, influendo sulla sua durata e compromettendone la conservazione, il giudice è sempre tenuto, ove le circostanze lo richiedano, a qualificare la domanda, in termini di risarcimento per responsabilità extracontrattuale (art. 1669 c.c.), ovvero contrattuale di adempimento o riduzione del prezzo e risoluzione (art. 1667 c.c.).
 - sussiste (Sez. 2, n. 20184, 25/07/2019) l'obbligo per il giudice, di fronte a denuncia tardiva ex art. 1667 c.c. di verificare la riconducibilità della domanda nell'ambito della garanzia per responsabilità ex art. 1669 c.c.)
 - il giudice può qualificare la domanda proposta ricollegandola all'art. 1669 cod. civ. invece che considerarla quale richiesta di adempimento contrattuale ex art. 1667 cod. civ., allorché a suo fondamento siano dedotti difetti della costruzione così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera stessa .

In concreto: a fronte di una domanda per responsabilità extracontrattuale, il Giudice del merito ha riconosciuto sussistere quella della responsabilità contrattuale, che ha presupposti, per alcuni versi, più onerosi per il committente.

Da ciò il rigetto del gravame.

***** ***** *****

- ancora dell'invocabilità dell' art. 2015 c.c. sull' obbligo di custodia in capo al condominio-

Meramente confermativa di principi già oggetto di consolidato ammaestramento risulta esser **Cassazione civile sez. III, 08/08/2025, n.22864.**

Si discute ancora di responsabilità da cosa in custodia, avendo al corte di appello disposto il rigetto della domanda risarcitoria (confermando al decisione di primo grado) osservando che il danneggiato non aveva adeguatamente assolto all'onere della prova, poiché avrebbe dovuto dimostrare non tanto di essere caduta nei pressi della sconnessione raffigurata nelle fotografie prodotte agli atti di causa quanto piuttosto che il sinistro era stato provocato da detta sconnessione.

Doveva, inoltre, escludersi che l'alterazione presentasse i caratteri dell'imprevedibilità e dell'invisibilità: tutto ciò portava inevitabilmente a concludere nel senso di affermare che il sinistro si fosse verificato per colpa esclusiva dell'attrice e che pertanto non possa essere ravvisata in capo al Condominio una responsabilità ex art. 2051 c.c.".

La Cassazione, nel rigettare il gravame, testualmente ribadisce:

- questa Corte, con ordinanza dell'1/2/2018, n. 2482 (e, nello stesso senso, con ordinanze nn. 2479 e 2480 del 2018) ha avuto modo di precisare che: "In tema di responsabilità civile per danni da cose in custodia, **la condotta del danneggiato, che entri in interazione con la cosa, si atteggi diversamente a seconda del grado di incidenza causale** sull'evento dannoso, in applicazione - anche uffiosa - dell'art. 1227, comma 1, c.c., richiedendo una valutazione che tenga conto del

dovere generale di ragionevole cautela, riconducibile al principio di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., sicché, quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione da parte del danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando sia da escludere che lo stesso comportamento costituisca un'evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale, connotandosi, invece, per l'esclusiva efficienza causale nella produzione del sinistro";

- tale principio di diritto - successivamente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 27724/2018; n. 20312/2019; n. 38089/2021; n. 35429/2022; nn. 14228 e 21675/2023), anche a Sezioni Unite (Cass. n. 20943/2022) - è stato poi ancor più di recente riaffermato, statuendosi (Cass. n. 11152/23) che la responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del *nesso causale tra la cosa in custodia e il danno*, non già su una presunzione di colpa del custode - e può essere esclusa o dalla prova del caso fortuito (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo, oppure dalla dimostrazione della rilevanza causale, esclusiva o concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo (rientranti nella categoria dei fatti umani), caratterizzate, rispettivamente, la prima dalla colpa ex art. 1227 c.c. (bastando la colpa del lesso: Cass., ord. 20/07/2023, n. 21675, Rv. 668745-01; Cass. 24/01/2024, n. 2376; Cass., ord. 27/07/2024, n. 21065) o, indefettibilmente, la seconda dalle oggettive imprevedibilità e non prevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole;

- a tanto deve aggiungersi che la valutazione del giudice del merito sulla rilevanza causale esclusiva della condotta del lesso costituisce un tipico apprezzamento di fatto, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro - come nella specie - da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. (tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti: Cass. 16502/17).

***** ***** *****

- una precisazione in tema di legittimazione dell'amministrazione e di nullità della notificazione della citazione eseguita nei confronti dell'amministratore a mezzo pec -

Di (ripetitivo) impatto pratico quanto deciso da **Cassazione civile sez. III, 09/08/2025, n.22945**
Afferma la Corte:

a. in via preliminare, parte controricorrente ha eccepito *l'inammissibilità del ricorso, siccome proposto dall'amministratore del Condominio in mancanza di una preventiva autorizzazione* (o di una successiva ratifica) da parte dell'assemblea condominiale.

Rilievo infondato, dice la Cassazione, posto che la controversia da cui scaturisce la presente impugnazione ha ad oggetto la richiesta di **condanna del Condominio all'esecuzione di opere su parti comuni dell'edificio**: materia sulla quale, a mente dell'art. 1131 cod. civ., la rappresentanza dei partecipanti al Condominio spetta all'**amministratore, munito di autonoma a legittimazione ad agire (ed a resistere)**, anche nei gradi di impugnazione (sul tema, cfr. Cass. 21/05/2018, n. 12525).

b. per quanto riguarda la notifica a mezzo pec della sentenza, poi appellata, effettuata all' indirizzo pec dell'amministratore (ritenuta rituale, sì da determinare la declaratoria di inammissibilità dell'appello) rileva la Corte

- si deduceva che la notifica della sentenza di primo grado è stata effettuata all'indirizzo PEC, di cui, in base alle risultanze dei pubblici elenchi ad hoc predisposti, è titolate altro professionista facente parte dello studio ("Studio M.M. e associati") cui afferiva pure il menzionato amministratore
- presupposto indefettibile per il perfezionamento della notificazione così eseguita risiede nella titolarità nei pubblici elenchi della casella PEC in capo al soggetto destinatario della notifica: versandosi in fattispecie di predeterminazione positiva di un meccanismo di conoscenza legale (e non già di un accertamento, devoluto al giudice, sulla conoscenza effettiva dell'atto acquisita dal destinatario) **irrilevante è, a tal fine, salvo ipotesi di malfunzionamento dei servizi informatici, ogni indagine sugli accessi alla casella realmente compiuti dal titolare** di essa oppure sull'utilizzo della stessa quale mezzo di comunicazione da parte di altri soggetti, avvenuto con il consenso del titolare o anche contro la sua volontà, cioè in maniera abusiva.

Queste considerazioni, dice la Cassazione (così accogliendo il ricorso) porta a ritenere la invalidità della notifica della sentenza di primo grado nei confronti del Condominio, in quanto eseguita ad un indirizzo PEC non intestato all'amministratore dell'ente, e la sua conseguente inidoneità a far decorrere il termine c.d. breve per l'impugnazione della sentenza stessa.

Ha dunque errato la Corte di appello nel dichiarare inammissibile l'appello, sulla base di opposte (ma contrarie a diritto) premesse (e – cioè- che l'accesso alla casella intestata allo studio associato desse contezza della ritualità della notifica effettuata nei confronti del condominio, rappresentato dall'amministratore, singolo professionista).

Da ciò l'accoglimento del gravame.

***** ***** *****

- una precisazione di ordine generale in una controversia condominiale: il contratto definitivo “surroga” il preliminare -

Di **Cassazione civile sez. II, 08/08/2025, n.22908** par sufficiente riportare testualmente un passaggio di portata generale. E' principio, pacifco nella giurisprudenza di legittimità quello secondo il quale "una volta stipulato il contratto definitivo di compravendita di un immobile, quest'ultimo costituisce l'unica fonte delle obbligazioni delle parti, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che le parti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva (così Cass. n. 15585/2007, menzionata dai ricorrenti). La disciplina prevista dal contratto definitivo, con riguardo alle modalità e condizioni, anche se diversa da quella pattuita con il preliminare, configura un nuovo accordo intervenuto tra le parti e si presume sia l'unica regolamentazione del rapporto da esse voluta; tale presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - che deve risultare da atto scritto ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili e ricordiamo che nella prospettiva dei ricorrenti il contratto voluto dalle parti è un contratto di compravendita di un immobile – "*di un accordo posto in essere dalle stesse parti*

contemporaneamente alla stipula del definitivo dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenuti nel preliminare, sopravvivono al contratto definitivo" (Cass. n. 12090/2024)".

***** ***** *****

- ancora su responsabilità da cosa in custodia -

Ne abbiamo parlato qualche riga sopra: nulla di nuovo (anzi, quasi monotamente ripetitiva) il dictum di **Cassazione civile sez. III, 11/08/2025, n.23012**, questa volta la custodia si collega alla richiesta risarcitoria conseguente a copiose infiltrazioni di acqua provenienti dalla unità immobiliare sovrastante l'appartamento dell'attore posta al piano attico, originate dalla rottura per tensocorrosione di un raccordo in ottone del circuito di alimentazione dell'acqua calda del bagno di tale unità immobiliare.

I giudici del merito rigettavano la domanda rilevando:

- (a) la tensocorrosione è un evento accidentale fortuito che, per quanto raro, non può essere evitato con certezza in quanto il suo innesco può coincidere con le normali condizioni di utilizzo della res;
- (b) la proprietaria dell' immobile da cui provenivano le infiltrazioni aveva appaltato ad altra impresa le opere di realizzazione degli impianti sanitari e, pertanto, la sua responsabilità per i danni cagionati a terzi era ipotizzabile soltanto ove l'evento fosse a lei ascrivibile a titolo di culpa in eligendo o quando l'appaltatore fosse un mero esecutore di ordini: circostanze non emerse in giudizio.

La Corte accoglie il gravame, fondato sulla violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c.

Nel far ciò, i giudici di legittimità procedono ad una preliminare, breve ricognizione sullo statuto di disciplina della fattispecie di responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ., come definito dall'opera di sistemazione organica di essa compiuta da questa Corte, compendiata nell'arresto a Sezioni Unite del 30/06/2022, n. 20943 ed ulteriormente precisata in successive pronunce (da ultimo, con anelito nomofilattico, da Cass. 24/01/2024, n. 2376 e da Cass. 27/04/2023, n. 11152).

I presupposti per l'affermazione della responsabilità per danni da cose in custodia ex art. 2051 cod. civ. sono costituiti

a. dalla derivazione del danno dalla cosa = secondo il testuale dato codicistico, ciò si ha quando l'evento dannoso è "cagionato" dalla cosa, nel senso che esso è causalmente ascrivibile al fatto della cosa: la formulazione testuale adoperata, connotata dall'assenza di aggettivazioni di sorta richiede unicamente, ai fini della realizzazione del presupposto, che l'evento di danno atto a fondare la responsabilità del custode origini, secondo un nesso di causalità materiale giuridicamente rilevante, dalla cosa custodita, a prescindere dalle caratteristiche obiettive di questa, sia essa pericolosa e seagente (cioè a dire dotata di intrinseca potenzialità dannosa) oppure meno.

b. dalla situazione di custodia = si integra quando, a prescindere dalla situazione giuridica soggettiva facente capo al custode (proprietà, diritti reali minori, possesso, detenzione, obbligazione contrattuale di custodire, ecc.), sussiste una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa, che si traduce nel potere effettivo di controllarla, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con essa (Cass. 01/02/2018, numm. 2477-2483).

c. la responsabilità speciale di cui all'art. 2051 cod. civ. ha dunque natura oggettiva: si basa cioè non su una presunzione di colpa del custode bensì su un criterio di imputazione che addossa a chi ha la custodia della cosa la responsabilità per determinati eventi, senza che rilevi lo stato soggettivo del custode.

d. il danneggiato è dunque tenuto a dimostrare unicamente la sussistenza dei due citati presupposti: il nesso di causalità tra il danno e la cosa in custodia e la signoria custodiale di fatto esercitata sulla cosa medesima dal soggetto additato come responsabile.

e. coerente con detta natura oggettiva della responsabilità del custode è la **esimente** di essa positivamente stabilita:

- (prova negativa) il custode non deve provare l'assenza di una sua colpa (ovverosia aver serbato un contegno esigibile dall'homo eiusdem condicionis et professionis e conforme allo sforzo diligente adeguato alle concrete circostanze del caso)
- (prova positiva) ma la sussistenza di un "caso fortuito", di un fatto (impeditivo del diritto al risarcimento) che esclude la derivazione del danno dalla cosa custodita. Si tratta di
 - un fatto diverso dal fatto della cosa, estraneo alla relazione custodiale, che assorbe l'efficienza causale dell'evento dannoso, escludendo che quest'ultimo possa reputarsi cagionato dalla res
 - attinente all'elemento oggettivo dell'illecito, che si pone in relazione causale diretta ed immediata con l'evento di danno ed opera in guisa di causa sopravvenuta alla preesistente situazione della cosa, sovrapponendosi ad essa e degradandola a mera occasione di danno: per effetto del caso fortuito la res viene deprivata della sua efficienza di causalità materiale senza che ne sia cancellata l'efficienza causale sul piano strettamente naturalistico
- Sul piano strutturale, il "caso fortuito" può essere costituito da
 - un fatto naturale ad effetti giuridici, che si pone in relazione causale diretta, immediata ed esclusiva con la res, senza intermediazione di alcun elemento soggettivo,
 - che sia tuttavia estraneo alla cosa custodita e che si configuri come causa immediata e diretta dell'evento
 - da un atto giuridico (cioè dal fatto del danneggiato o dal fatto di un terzo),
 - la cui incidenza causale nella determinazione dell'evento può essere esclusiva o concorrente
 - che assume giuridica rilevanza, **in quanto comportamento umano, sol in caso di colpa del soggetto agente**.

In concreto: l'evento è stato pacificamente cagionato da un accadimento relativo alla cosa custodita (la rottura del raccordo dell'impianto idrico), non da un fatto estrinseco rispetto ad essa: sicché, per definizione, una vicenda del genere è eccentrica rispetto alla nozione di fortuito, senza che alcuna significatività assuma al riguardo (stante la natura oggettiva della responsabilità del custode) la considerazione di aspetti soggettivi (quali la prevedibilità o meno della rottura) oppure il contegno concreto del custode (l'adozione di misure di cautela minime al fine di evitare l'insorgere dell'evento, quali chiudere la valvola dell'acqua).

L'errore della Corte territoriale nel ricondurre alla perimetrazione normativa surrichiamata la fattispecie concreta (rottura del rapporto dell' impianto idrico) escludendo una responsabilità del proprietario dell'appartamento sovrastante) determina la necessità di un nuovo giudizio di merito,

rimesso al giudice del rinvio, che dovrà – dice la Corte – decidere la controversia escludendo la ricorrenza del caso fortuito esimente da responsabilità il custode.

Una precisazione sul **riparto di responsabilità tra committente ed appaltatore**: quello considerato nella sentenza impugnata trova applicazione per i danni a terzi verificatisi nel corso di esecuzione dei lavori: nel caso, invece, è pacifico (per essere la circostanza affermata dalla stessa convenuta, oggi controricorrente) che le opere appaltate erano state completate molto tempo prima (oltre otto mesi) del verificarsi delle infiltrazioni, quindi non rilevava la colpa in eligendo o quella in vigilando valorizzate dalle decisioni di merito.

Ad ogni modo, pur ipotizzando la perduranza a tale epoca dei lavori, giova rammentare che **per i danni derivanti dalla cosa oggetto di appalto risponde anche il committente ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., in quanto l'appalto e l'autonomia dell'appaltatore non escludono la permanenza della qualità di custode della res da parte del committente** il quale, per essere esonerato da responsabilità verso il terzo danneggiato, deve fornir e la prova liberatoria richiesta dall'art. 2051 cod. civ., dimostrare, quindi, che il danno si è verificato esclusivamente per fatto dell'appaltatore, quale fatto del terzo (in tal senso, ex aliis, Cass. 28/09/2018, n. 23442).

Principi tutti (quelli fin qui richiamati) che, seppur resi in una controversia tra proprietà solitarie, hanno un immediato (specularmente sovrapponibile) impatto anche in ambito strettamente “condominiale”: per questo ne abbiamo diffusamente parlato.

***** ***** *****

- condominio, locazione ed immissioni intollerabili: la legittimazione dell'amministratore -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. III, 26/08/2025, n.23881**.

I condomini attori (ora ricorrenti) sostenevano che l'attività gastronomica, posta al piano sottostante il loro appartamento, era fonte di intollerabili immissioni: il locale restava aperto fino alle prime ore dell'alba, e gli avventori facevano schiamazzi.

Quando essi avevano acquistato l' immobile il venditore aveva garantito che si trattava di una attività di produzione di pizza al taglio, senza dunque consumazione in presenza, e con orari ben diversi.

Queste le iniziative conseguentemente assunte:

- dapprima iniziavano
 - una procedura d'urgenza (art. 700 c.p.c.) nei confronti sia dei locatori, ossia i proprietari del locale in cui si svolgeva l'attività, sia del Condominio, che del titolare della attività di ristorazione, quale diretto responsabile delle immissioni
 - il Tribunale accoglieva la domanda solo nei confronti del titolare, accertando l'illegittimità della sua condotta, ossia l'intollerabilità delle immissioni prodotte
- i due acquirenti hanno dunque introdotto la causa di merito:
 - in primo grado, il Tribunale ribadiva la decisioni della fase cautelare, ritenendo illegittima l'attività del ristoratore, ma non quella degli altri due convenuti;
 - la decisione veniva confermata in appello, precisandosi che:
 - quanto al locatore, non vi era prova che costui potesse prevedere la lesività della condotta del conduttore,
 - quanto al condominio,
 - questi non era tenuto ad intervenire, né poteva rispondere delle violazioni altrui

- semmai, a dover rispondere della inerzia nel far cessare le immissioni di un condominio doveva essere l'amministratore in quanto tale.

L ricorso degli acquirenti veniva rigettato, ribadendo la Corte che:

a) "in materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un **immobile condotto in locazione, la responsabilità ex art. 2043 c.c.**, per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del **proprietario**, locatore dell'immobile, **solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso**, e **non** già per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi" (Cass. civ. 11125/2015)". Dunque, il locatore deve concorrere e non basta che ometta di diffidare il conduttore, e questo suo concorso può anche consistere nel fatto di locare ben sapendo che il conduttore produrrà immissioni (Cass. 4908/2018)

b) ciò (escluso, dunque, il concorso) presuppone la prova che **il locatore poteva prevedere, usando l'ordinaria diligenza, che il conduttore avrebbe prodotto immissioni nocive**: nella fattispecie esaminata, la prova mancava completamente

b) irrilevante è il rapporto di custodia: il custode risponde dei danni causati dalla cosa, che si ripartisce tra locatore e conduttore a seconda delle parti - strutture o accessori- da cui deriva il danno, ossia a seconda delle parti dell'immobile che si hanno rispettivamente in custodia (Cass. 21788/2015; Cass. 10983/2023).

c) ciò impedisce di ipotizzare una custodia dell'attività illecita altrui (le immissioni fatte dal conduttore): rispetto a quest'ultima si può solo predicare un "concorso" da parte del locatore nella realizzazione del fatto dannoso.

Con riferimento allo specifico aspetto afferente la responsabilità del condominio, dice la Corte che bene hanno fatto i giudici del merito a non tener conto del fatto che *il ristoratore, conduttore di un immobile posto nel condominio, aveva violato i regolamenti condominiali*, e che – dunque – si doveva ritenere:

- che tale violazione fosse presupposto delle immissioni
- che la condotta inerte del condominio "la consentiva" e, dunque, il condominio doveva ritenersi responsabile di non avere dunque impedito che il conduttore producesse immissioni.

E' questo il passaggio argomentativo di maggior interessa: bene i giudici del merito hanno ritenuto che

- **"curare l'osservanza del Regolamento di Condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore**, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra apposita autorizzazione assembleare (Cass. civ. 21841/2010);
- è **l'amministratore ad essere eventualmente "responsabile nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza** dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari" (Cass. civ. 35315/2021),
- "dall'omesso adempimento dell'obbligo dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio ex articolo 1130 c.c., comma 1, n. 1, **non ridonda, invero,**

alcuna automatica responsabilità ricadente nella sfera giuridica dell'intero condominio"
(Cass. civ. 35315/2021)".

Come si vede, se non è una linea-guida, poco ci manca.

***** ***** *****

- corrispettivo per la fornitura di energia elettrica al condominio ed interpretazione delle clausole contrattuali -
Una questione riferita al corrispettivo dovuto dal condominio per fornitura di energia elettrica, offre il destro a **Cassazione civile sez. II, 30/08/2025, n.24234**, per ribadire principi consolidatati in tema di interpretazione del contratto.

Rinvio alla lettura integrale della decisione, resa in una controversia nella quale si controveva del diritto reclamato dall' ente erogatore, ma resistito dal condominio al pagamento del corrispettivo richiesto per le *fatture relative al contratto di servizio energia di durata quinquennale intercorso tra le parti avente ad oggetto la somministrazione del metano e la gestione del riscaldamento dell'edificio condominiale*. Il tutto (richiesta di pagamento e richiesta di ripetizione avanzata dal condominio) sulla base dell'interpretazione del contratto e all'applicazione delle tariffe stagionali differenziate.

Come ho accennato, la controversia (soprattutto nell' individuazione dei suoi profili di fatto) è particolarmente articolata: qui par sufficiente (considerato il fine della presente disamina) richiamare il canone interpretativo confermato dalla Corte; questione che presenta una rilevanza di ordine generale, laddove ci si debba confrontare con l' individuazione dell'ambito di operatività delle clausole contrattuali,

Ed allora, volendo riassumere, si potrebbe intitolare: **dato letterale e comune intenzione dei contraenti: è questo l'ambito di operatività del contratto.**

Infatti:

- è consolidato indirizzo (Sez. 3, Sentenza n. 6675 del 19/03/2018, conf.: Sez. 3, Ordinanza n. 11092 del 10/06/2020; Sez. 3, Ordinanza n. 34795 del 17/11/2021; Sez. L, Sentenza n. 24699 del 14/09/2021, richiamate, in motivazione, da Sez. 2, Sentenza n. 3367 del 06/02/2024, non massimata; in termini, Cass. nn. 5047/2025, 28259/2024), quello secondo il quale in tema di **interpretazione del contratto, l'elemento letterale** (ossia, come precisa Cass. n. 24699/2021, il senso letterale delle parole, da indagare alla luce dell'integrale contesto negoziale, ai sensi dell'art. 1363 c.c.), sebbene centrale nella ricerca della reale volontà delle parti, **deve essere riguardato alla stregua di ulteriori criteri ermeneutici e, segnatamente, dell'interpretazione funzionale**, che attribuisce rilievo alla causa concreta del contratto ed allo scopo pratico perseguito dalle parti, oltre che dell'interpretazione secondo buona fede, che si specifica nel significato di lealtà e si concreta nel non suscitare falsi affidamenti e nel non contestare ragionevoli affidamenti ingenerati nella controparte
- il **criterio di partenza** dell'operazione ermeneutica è quello dell'interpretazione **letterale**: l'art. 1362 c.c., allorché nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la **comune intenzione** delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che,
- qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate,
 - (a) rivelò con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti
 - (b) e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione,

- una diversa interpretazione non è ammissibile (Sez. 2 - Ordinanza n. 21576 del 22/08/2019, Rv. 654900 - 01; conf.: Sez. 1 - Ordinanza n. 10967 del 26/04/2023, Rv. 667678 – 01).

Per aver contezza della portata pratica dell' affermazione, soccorre il richiamo alla fattispecie concretamente esaminata, laddove la Corte imputa al giudice del merito il sotto richiamato errore: *nella specie, la Corte d'Appello, lì dove (testualmente) afferma che l'importo che il condominio avrebbe dovuto restituire per l'acquisto della centrale termica e delle due sotto centrali non era un importo fisso e pari al prezzo d'acquisto, ma un importo legato, per volontà delle parti, al variare dei consumi e del costo del combustibile, non fa corretta applicazione delle regole di interpretazione del contratto, a cominciare da quella, fondamentale, di interpretazione letterale.*

La clausola contrattuale di riferimento prevede che gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'allegato D pari a Euro 75.281,10 (oltre Iva) verranno pagati nella quota tariffaria con il fattore moltiplicativo 1,18.

Dunque, osserva la Cassazione, *ai fini della corretta esegesi della previsione pattizia, non è possibile prescindere dall'univoco dato testuale riguardante la specifica determinazione di un prezzo fisso (euro 75.281,10), rispetto al quale, indubbiamente, il riferimento, nella stessa clausola pattizia, al fattore moltiplicativo 1,18 si colloca sul diverso piano della modalità e dei termini di adempimento dell'obbligazione solutoria del condominio.*

***** ***** *****

- in tema di sopraelevazione e prescrizioni antisismiche -

Di esercizio del diritto di sopraelevazione e dei suoi limiti si occupa **Cassazione civile sez. II, 30/08/2025, n.24235**

Anche qui, la causa presenta specifici (e grandemente articolati) sviluppi meritali, dai quali – tuttavia – è possibile ricavare (per stesso dictum del giudice di legittimità) dei principi generali (anche con riferimento alla specifica ipotesi considerata dell' edificazione in zona sismica).

Il ganglio della decisone può ben esser individuato nella **definizione dei limiti (invalicabili) del diritto di sopraelevazione, ancorata alla distinta perimetrazione dei due (distinti) concetti di impatto strutturale ed idoneità alla sopportazione della sollecitazione sismica, precisandosi che le prescrizioni tecniche per l'edificazione in zona sismica, sono integrative dei divieti posti dall' art 1127 c.c.** (la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono, mentre può esser opposta dai condomini se pregiudica l'aspetto architettonico o diminuisce notevolmente l'aria e la luce di piani sottostanti) Lasciamo la parola ai giudici di legittimità.

A) Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127 comma 2 c.c., va interpretato

- non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le **strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso,**
- ma nel senso che il divieto sussiste **anche** nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, **non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento** quali le sollecitazioni di origine sismica.

Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127 comma 2 c.c., e la loro inosservanza si traduce in una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

B) La giurisprudenza ha – altresì- avuto modo di precisare che il limite delle condizioni statiche dell'edificio, cui l'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano,

- è espressione di un divieto assoluto,
- al quale è possibile ovviare soltanto se, con il **consenso unanime** dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'**esecuzione delle opere di rafforzamento** e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione
- dunque le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verificazione e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel **potenziale pericolo** per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (Sez. 2, Ordinanza n. 2000 del 29/01/2020, in continuità con Sez. 2, Sentenza n. 21491 del 30/11/2012; in termini: Sez. 2, Sentenza n. 10082 del 26/04/2013; Sez. 2, Sentenza n. 2115 del 29/01/2018; Sez. 2, Sentenza n. 31032 del 04/12/2024).

In concreto il ricorso è rigettato, proprio perché (e con insindacabile apprezzamento in fatto) la Corte di merito ha condiviso le conclusioni del CTU secondo cui, *sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito delle verifiche effettuate, ai sensi del D.M. 24 gennaio 1986, sarebbe stato necessario eseguire gli interventi di adeguamento sismico anche sulla struttura sottostante (già esistente) dell'edificio oggetto della controversia. Sicché, in relazione alla sopraelevazione dell'edificio avvenuta nel 1993, "è (era) necessario adeguare sismicamente (mediante appositi interventi di rinforzo strutturale) gli elementi della struttura sottostante, ai sensi del decreto ministeriale 24 gennaio 1986".*

Ciò evidenzia – chiosa la Cassazione – che *la sentenza ha insindacabilmente verificato che le strutture dell'edificio non erano predisposte per l'ulteriore carico*, mettendo in evidenza la conclamata situazione di pericolo, per la staticità dell'edificio, determinata dalla realizzazione delle sopraelevazioni.

In diritto,

- ciò corrisponde ad un principio di diritto reiteratamente affermato (Cass. n. 2115/2018, cit., la quale, in motivazione, menziona Cass. nn. 2335/1981, 5024/1991, 24141/2007): l'attualità del **pericolo** di danno deve valutarsi **non** già in riferimento allo **stato asismico**, bensì in relazione alla possibilità, sempre incombente nelle zone sismiche, di **un movimento tellurico**, sicché dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate per prevenire le conseguenze dannose del sisma deve desumersi una presunzione di instabilità della

costruzione realizzata, e, quindi, una situazione di pericolo permanente, da rimuovere senza indugio alcuno

- ed esclude che, in presenza di un divieto assoluto, nei termini di presunzione di pericolosità più sopra definiti, di sopraelevazione per il proprietario dell'ultimo piano nel caso in cui le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano, quando ricorra cioè un'ipotesi di **pericolosità della sopraelevazione in presenza del rischio sismico**, l'autore della nuova fabbrica **non** può fondatamente invocare la certezza del diritto o il legittimo affidamento, facendo leva sui **titoli abilitativi che gli erano stati rilasciati dall'ente territoriale o dal Genio civile**, poiché si tratta di atti che attengono all'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato, i quali non sono invece di per sé risolutivi del conflitto tra i proprietari privati interessati in senso opposto alla costruzione, conflitto da dirimere necessariamente in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e i limiti posti dall'art. 1127 c.c. (Cass. n. 2000/2020, cit.)
- in altri, ma conclusivi, termini il giudice
 - non deve verificare la *conformità* o meno delle sopraelevazioni alla normativa antisismica esistente all'epoca della loro realizzazione,
 - ma se esse fossero o no compatibili con le condizioni statiche dell'edificio.

***** ***** *****

- ancora in tema di art. 63 disp. att. (vecchio testo) in tema di riparto, tra venditore e compratore, delle spese per lavori deliberati dal condominio prima del perfezionamento della compravendita -

La decisione (in ragione del disposto dell'art. art. 63 disp. att. (vecchio testo) resa da **Cassazione civile sez. II, 30/08/2025, n. 24236** ritorna sull'annosa (ma monolicamente definita) afferente il riparto, tra venditore e compratore, delle spese per lavori deliberati dal condominio prima del perfezionamento della compravendita, precisandosi che, com'è noto, il principio sostanziale è ribadito anche nella riforma, nella quale la disposizione trova solo diversa collocazione.

L'attore, acquirente di una proprietà solitaria appartenente ai convenuti, convenne quest'ultimi in giudizio allegando di esser stato *tenuto a pagare, in luogo dei venditori, una somma identica a quella richiesta in questo giudizio in parte a titolo di oneri condominiali non versati e in parte a titolo di quota per spese straordinarie per la sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio condominiale*.

La domanda venne accolta dal giudice di primo grado, ma di diverso avviso andò il giudice del gravame che stabilì che la condanna dei venditori disposta dal primo giudice doveva essere pro quota e non in solido, ma confermando nel resto.

Così sintetizza la Corte i punti chiave della decisione da esaminare nel giudizio di legittimità:

(i) l'art. 63 disp. att. c.p.c. nella versione anteriore alla legge n. 220 del 2012 (ma la riforma, per quanto rileva in questa sede, ha unicamente operato una traslazione - dal secondo al quarto comma – del medesimo testo normativo),

- poneva le spese condominiali per l'anno in corso e per quello antecedente alla cessione a carico solidale del venditore e del compratore
- consentiva la condanna di entrambi i venditori in sede di esercizio di azione di rivalsa da parte del compratore;

(ii) la contribuzione straordinaria, ai fini del riparto delle spese condominiali tra venditore e compratore, deve essere individuata con riferimento ai condòmini che hanno preso parte o potevano prendere parte all'assemblea che ha deliberato gli interventi: nella situazione sostanziale oggetto di causa, quando l'assemblea ha deliberato la spesa, l'atto di vendita non era ancora stato stipulato.

I venditori proponevano ricorso per Cassazione, rigettato sulla scorta delle seguenti considerazioni di fatto. Costoro, per quel che qui interessa, deducevano la violazione degli artt. 1123,2041 c.c., e omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio: *la sentenza non avrebbe considerato che non si verte in un'ipotesi di delibera di esecuzione di lavori assunta prima della promessa di vendita dell'immobile condominiale taciuta all'acquirente, ma si tratta della decisione di eseguire lavori il cui pagamento è stato effettuato dopo la stipula dell'atto di compravendita.*

Si dolevano i ricorrenti – venditori che la sentenza avesse omesso di pronunciare sull'aspetto, rappresentato nell'atto di citazione in appello, connesso *all'arricchimento senza giusta causa verificatosi a vantaggio del compratore e a danno dei venditori*, dato che, a fronte della spesa per la sostituzione della caldaia decisa dai condòmini (due settimane prima dell'atto di compravendita), l'unico beneficiario del nuovo impianto di riscaldamento sarebbe stato il compratore.

Motivo che la Corte reputa inammissibile prima che infondato.

a) quanto all'eccezione di arricchimento senza giusta causa del compratore, quale unico beneficiario del nuovo impianto di riscaldamento centralizzato.

Osserva la Corte che l'oggetto della causa, infatti, riguarda il riparto delle spese tra chi vende e chi acquista un immobile posto all'interno dell'edificio condominiale: rispetto a questo tema, è mal posta l'eccezione del venditore di arricchimento senza giusta causa del compratore, che si assume essere il solo beneficiario della spese (nella specie: sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento condominiale) perché deliberata dai condòmini poco prima del trasferimento della proprietà del singolo appartamento.

L'ipotetico indebito arricchimento di una delle parti a danno dell'altra, idoneo a legittimare l'eccezione del soggetto leso, sarebbe (astrattamente) prospettabile in relazione alla compravendita, ma questo specifico profilo, indubbiamente, sta al di fuori del perimetro del presente giudizio, dove – appunto- si discute del riparto interno degli oneri per interventi straordinari tra aente e dante causa.

b) quanto al **riparto, tra venditore e compratore, delle spese per lavori deliberati dal condominio prima del perfezionamento della compravendita** dell'appartamento in proprietà individuale, si ribadisce il consolidato orientamento (Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021),, secondo il quale:

- in tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in **innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione** sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, **i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione** di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo

- conseguentemente **l'acquirente ha diritto a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio** in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c.,
- salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro
- si è inoltre precisato che (tra le altre, da Sez. 2, Ordinanza n. 14531 del 09/05/2022: L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. nel regime previgente rispetto alla l. n. 220 del 2012, delinea, a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante, limitata al biennio antecedente all'acquisto, che opera solo nei rapporti esterni con il condominio, ma non anche nel rapporto interno tra acquirente e alienante, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo dante causa, senza che, peraltro, assuma rilevanza alcuna, al fine di escludere tale regresso, la notificazione, da parte dell'alienante, di un atto di significazione di illegittimità della pretesa del condominio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza della corte territoriale che, in presenza di un pagamento dell'acquirente relativo a contributi antecedenti di oltre due anni rispetto alla compravendita, aveva qualificato tale pagamento quale adempimento del terzo respingendo la richiesta di ripetizione di indebito in ragione del fatto che il precedente condomino aveva rappresentato all'acquirente l'illegittimità della pretesa del condominio poiché scaturente da deliberazioni affette da nullità.) che l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., nel regime previgente rispetto alla legge n. 220 del 2012, delinea, **a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante, limitata al biennio antecedente all'acquisto**
- un tale regime
 - **opera solo nei rapporti esterni** con il condominio,
 - mentre **non opera nel rapporto interno tra acquirente e alienante**, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, **l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto** e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo dante causa.

C) Dunque, è corretta la decisione del giudice del merito che ha **riconosciuto il diritto di regresso del compratore nei confronti dei venditori** dopo avere stabilito che, quando l'assemblea del condominio deliberò la sostituzione della caldaia, la compravendita dell'appartamento nello stabile condominiale non era ancora intervenuta.

***** ***** *****

andrea andrich
avvocato in venezia