



Andrea ANDRICH
Avvocato in Venezia

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Novembre 2025

le sentenze sono state tratte dalla banca dati giuridica on-line edita da Giuffrè

di particolare interesse in questo numero:

29917 sulla legittimazione processuale dell'amministratore e sulla maggioranza necessaria – se necessaria – al promuovimento della lite; frazionamento dell'appartamento originario e necessità di definitivizzare l'allaccio di nuove utenze ad una rete di servizi: anche il condomino assenziente può far valere la nullità della delibera (se l'assemblea delibera su materie non attribuite alla sua competenza)

29927 ancora su impugnazione di delibera: vizio di convocazione , cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse: controllo giurisdizionale e conflitto di interessi dell'amministratore nel caso di “contratto con sé stesso”

30171 ancora sulla responsabilità ex art. 2051 c.c. per la caduta nei locali condominiali: caduta avvenuta nell'androne dello stabile a causa della presenza di acqua sul pavimento

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, ragion di Stato o ragioni di fazione la dominano o vi si insinuano”.

Leonardo Sciascia
La strega ed il capitano

NOVEMBRE 2025

29639 occlusione dell'impianto fognario a servizio del wc di un magazzino di proprietà solitari a seguito di lavori di ristrutturazione, che avevano reso impossibile l'esecuzione di quelli di ripristino dell'impianto fognario di proprietà solitaria a seguito dei lavori deliberati dall'assemblea del condominio

29706 riduzione in pristino a causa dell'alterazione dell'aspetto architettonico dell'immobile e prescrizione: quali "atti" interrompono il decorso ?

29917 sulla legittimazione processuale dell'amministratore e sulla maggioranza necessaria – se necessaria – al promuovimento della lite; frazionamento dell'appartamento originario e necessità di definitivizzare l'allaccio di nuove utenze ad una rete di servizi: anche il condomino assenziente può far valere la nullità della delibera (se l'assemblea delibera su materie non attribuite alla sua competenza)

29927 ancora su impugnazione di delibera: vizio di convocazione, cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse: controllo giurisdizionale e conflitto di interessi dell'amministratore nel caso di "contratto con sé stesso"

30140 responsabilità del condominio per danni da perdite d'acqua provenienti dalle tubature: in particolare, presunzione di condominialità degli impianti ed estensione della copertura assicurativa

30171 ancora sulla responsabilità ex art. 2051 c.c. per la caduta nei locali condominiali: caduta avvenuta nell'androne dello stabile a causa della presenza di acqua sul pavimento

30517 ancora su con dominio, vizi e i difetti dell'immobile condominiale e procedimento di accertamento tecnico preventivo: decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia

30701 il condominio è responsabile dei danni causati solo dalle cose comuni

30930 sulla legittimazione sostanziale del singolo condomino nel caso di responsabilità ex art. 1669 c.c.: l'impegno assunto in via transattiva di eliminare i vizi nelle proprietà solitaria è vincolante ed efficace nei confronti dell'impresa anche se nell'atto concluso nel condominio non è parte il condomino beneficiario

30961 impugnazione di delibera assembleare, legittimazione processuale del solo amministratore ed interesse all'impugnazione per diversa qualificazione del vizio

31017 ora come allora: anche prima della novella e, dunque, ancor più nel vigore della l. 220/2012 perché ci sia supercondominio occorre una proprietà in comune tra i due condomini

31021 condominio, locazione, molestie ai condomini e risoluzione del contratto di locazione per le proteste dei condomini

- occlusione dell'impianto fognario a servizio del wc di un magazzino di proprietà solitari a seguito di lavori di ristrutturazione, che avevano reso impossibile l'esecuzione di quelli di ripristino dell'impianto fognario di proprietà solitaria a seguito dei lavori deliberati dall'assemblea del condominio -

Non di generale ricorrenza la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 10/11/2025, n.29639**

La proprietaria di un magazzino, convenne in giudizio il convenuto, titolare di unità immobiliare adiacente al proprio magazzino, cui aveva accorpato una porzione in realtà di proprietà del Condominio (ove insistevano molteplici scarichi fognari) - nell'anno 2005 *aveva effettuato dei lavori di ristrutturazione, che avevano reso impossibile l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'impianto fognario a servizio del proprio magazzino, deliberati* già deliberati dal condominio nell'anno, con conseguente impossibilità di utilizzo del proprio immobile. Distendeva l'azione anche nei confronti del condominio ove trovavano allocati vari impianti fognari: chiedeva che fosse accertata l'occlusione dell'impianto fognario a servizio del wc del proprio magazzino, nonché la condanna dei convenuti al ripristino dell'impianto ed al risarcimento di tutti i danni.

Il Tribunale accolse parzialmente la domanda, condannando il convenuto al ripristino dello status quo ante e rigettando nel resto le domande attoree, pure regolando le spese.

Il soccombente proponeva appello e, nella resistenza della sola convenuta (e nella contumacia del Condominio), la Corte d'Appello accolse integralmente il gravame riformando la prima decisione e rigettando le domande attoree. Questo l'argomentare:

- trattandosi di domanda ex art. 2043 c.c., l'onere della prova di tutti gli elementi costitutivi dell'illecito, sia sul piano oggettivo, che soggettivo, gravava sul preteso danneggiato
- questi non aveva assolto un tale onere
 - non risultando provato il comportamento illecito del resistente
 - né il nesso causale tra questo e gli asseriti danni,
 - non vi era traccia del wc a servizio del magazzino, e non era neppure possibile stabilire fino a quando esso fosse stato in funzione;
- lo scarico che si assumeva danneggiato non era regolare dal punto di vista amministrativo.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione il danneggiato, contraddiceva nel giudizio di cassazione il solo, preteso, danneggiante, mentre il Condominio non ha svolto difese.

Per quanto qui interessa, la Corte dichiarava inammissibile il motivo con il quale veniva dedotta "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c. e in ordine alla ripartizione dell'onere della prova sul fatto costitutivo della domanda*", sostenendosi che la Corte d'Appello avrebbe comunque dovuto condannare il resistente, quale custode dell'impianto fognario a servizio del proprio immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c.

L'infondatezza del motivo sta in ciò:

- la ricorrente discute di una pretesa mancata applicazione dell'**art. 2051 c.c.**, quando invece sia il Tribunale, sia la Corte d'Appello, hanno chiaramente deliberato la sola azione per **responsabilità aquiliana tout court, ex art. 2043 c.c.**;

- sia che la vicenda sia sussunta nell'ambito dell'art. 2043, sia che lo sia nell'ambito dell'art. 2051 c.c., resta il fatto che *difetta la prova del nesso di causalità tra la condotta imputata al preteso “custode” (o alla res dallo stesso custodita) e i danni lamentati dal ricorrente*
- l'onere di una tale prova non può che comunque **gravare sulla pretesa danneggiata** (quanto alla responsabilità da custodia, in particolare, v. per tutte Cass. n. 8346/2024).

- riduzione in pristino a causa dell'alterazione dell'aspetto architettonico dell'immobile e prescrizione: quali “atti” interrompono il decorso? -

Si occupa di una situazione “particolare” (ma che merita, comunque, evidenziazione) **Cassazione civile sez. II, 10/11/2025, n.29706.**

Il fatto: il proprietario di un appartamento posto al terzo piano dell'immobile condominiale, ottenuta una ordinanza che ha parzialmente accolto la domanda proposta in sede cautelare (ordinanza poi revocata in sede di reclamo), conveniva in giudizio altri condomini, assumendo che costoro (rispettivamente nudo proprietario e usufruttuari degli immobili posti al quarto e quinto piano) avevano realizzato al *piano quarto due verande* che costituivano l'accorpamento di terrazzi svolgenti la funzione di lastrici solari e, al *piano quinto, due verande coperte*, delle quali una originata dalla trasformazione di un pergolato, e che tali opere erano illegittime e pregiudicavano la staticità del fabbricato e il suo decoro architettonico.

Il Tribunale, rigettata l'istanza di conferma dell'ordinanza cautelare e la domanda di riduzione in pristino, condannava i convenuti in solido a pagare la somma ritenuta congrua a titolo di risarcimento del danno causato all'appartamento dell'attore ed un'ulteriore importo quale indennità di sopraelevazione riferita alla veranda chiusa di circa metri quadri ventotto sita al piano quarto.

Respingeva la domanda di rimozione dei manufatti per violazione del decoro architettonico, *"atteso che attraverso l'esame delle numerose fotografie versate in atti doveva ritenersi insussistente la menomazione, tenuto anche conto dell'esistenza di piante verdi"*.

L'attore, parzialmente soccombente, gravava tale decisione ribadendo la sussistenza della violazione del decoro architettonico ed evidenziando che le opere eseguite avevano modificato, sia al quarto che al quinto piano, le linee architettoniche dell'immobile.

Appello incidentale proponevano i convenuti, lamentando la condanna al risarcimento del danno.

La Corte ha ritenuto fondato il motivo sulla dedotta violazione del decoro architettonico, rilevando che *dalle numerose fotografie allegate alle consulenze tecniche emergeva che le trasformazioni avevano creato disarmonia estetica e costituivano modificazione delle linee architettoniche dello stabile; l'edificio è inserito in un contesto di edilizia residenziale di tipo signorile e i manufatti con finestrature in alluminio appaiono stridenti con l'estetica del medesimo.*

La Corte rilevava poi che **l'azione volta a ottenere la restituito in integrum nel caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano che alteri l'aspetto architettonico dell'intero immobile è soggetta a prescrizione ventennale.**

Risultava – per l'effetto - fondata l'eccezione formulata al riguardo dagli appellati, con l'esclusione di una delle verande, di metri quadri ventotto, cosicché la domanda di restituito in integrum doveva essere accolta limitatamente ad essa.

Avverso la sentenza ricorrono per cassazione gli originari convenuti, parzialmente soccombenti; l'originario attore proponeva ricorso incidentale, che la Corte accoglieva, decretando – di conseguenza- l'assorbimento degli altri motivi di ricorso incidentale e di quello principale.

Denunciavano i controricorrenti incidentali la "violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1158 c.c., erronea valutazione del decorso della prescrizione in ordine alla rimozione delle verande abusive": la Corte d'Appello ha dimenticato che l'azione introdotta con l'atto di citazione al quale ha fatto riferimento nell'affermare la prescrizione dell'azione costituisce il **merito di un precedente giudizio cautelare**, nell'ambito del quale veniva *denunciata l'esecuzione di nuove opere abusive di sopraelevazione iniziate nella seconda metà del 2003*, chiedeva di disporre misure urgenti volte a impedire il prodursi del danno temuto, nonché a *inibire la prosecuzione delle nuove opere*.

La corte d'appello avrebbe errato nel non considerare che il primo atto interruttivo della prescrizione doveva essere considerato il ricorso ex art. 688 c.p.c.

Doglianza che la Corte accoglie integralmente, rilevando che:

- il giudice d'appello **correttamente ha ritenuto soggetta alla prescrizione ventennale l'azione diretta a ottenere la restitutio in integrum** nel caso di sopraelevazione che alteri l'aspetto o il decoro architettonico dell'intero immobile, a differenza di quella diretta contro una sopraelevazione non consentita dalle condizioni statiche dell'edificio (v. al riguardo Cass. n. 17035/2012)
- non ha però considerato che con ricorso cautelare tempestivamente (rispetto al ventennio) depositato e notificato il ricorrente incidentale ha dedotto che, *successivamente all'acquisto, i resistenti avevano allargato verso l'esterno l'appartamento sito al quarto piano, accorpando i terrazzi di proprietà condominiale posti a copertura del suo appartamento e era stata realizzata una veranda e una tettoia a ridosso dell'appartamento del quinto piano, divenute parti integranti dello stesso*,
- si trattava, conferma la Corte, di **opere abusive che avevano "pregiudicato le caratteristiche architettoniche della palazzina, compromettendone l'originario equilibrio estetico"**

Resta il fatto che, nell'alveo di tale azione, il ricorrente "fermo restando il suo diritto a fare accertare nella fase di merito" l'illegittimità delle opere realizzate dai resistenti – domandava domandato **l'emissione di "misure urgenti"** volte a impedire il prodursi del danno temuto", nonché a inibire "la prosecuzione delle nuove opere" e, in ogni caso, l'adozione di "tutti i provvedimenti ritenuti necessari" (pag. 10 del ricorso). Il giudizio cautelare, deciso con ordinanza del 17 maggio 2007 di parziale accoglimento che è poi stata revocata in sede di reclamo, è stato seguito dall'attuale giudizio di merito, appunto giunto all'esame di questa Corte.

In diritto un tanto determina che **al ricorso proposto ai sensi dell'art. 688 c.p.c., va quindi riconosciuta efficacia interruttiva della prescrizione dell'azione proposta dal medesimo condomino**, volta, previo accertamento della illegittimità della sopraelevazione posta in essere da un altro condomino, alla conseguente condanna alla riduzione in pristino.

Infatti, ricorda la Cassazione (richiamando altro ammaestramento: Cass. n. 13302/2012), **l'ampia dizione utilizzata all'art. 2943 c.c., comma 1, affianca, con intento di esaustività, al giudizio di cognizione quelli di esecuzione e conservativo**, con formule volte a ricomprendere ogni tutela

anticipatrice e di protezione immediata o interinale dei beni della vita che, con la domanda in via ordinaria, si andranno a conseguire con tratti di maggiore stabilità e autoritatività. Tale riconoscimento deriva proprio dalla stretta strumentalità che, tradizionalmente e a prescindere dall'evoluzione assunta dall'istituto nell'ambito del procedimento uniforme di cui all'art. 669-octies c.p.c., tuttora contraddistingue **il legame tra tutela cautelare e tutela definitiva di merito.**

In concreto, osserva la Corte, con l'istanza cautelare l'originario attore manifestava la propria volontà di fare valere, **prima in via di accertamento sommario e provvisorio e poi nel processo a cognizione piena,** il suo diritto a ottenere l'accertamento della illegittimità delle opere realizzate per violazione del decoro e quindi dell'aspetto architettonico presupposto della richiesta di restituito in integrum e di risarcimento del danno. Evidenziava, peraltro, come nel ricorso si sottotitolava (giustamente) che **le nozioni di aspetto architettonico** ex art. 1127 c.c. (sopraelevazione) e di **decoro architettonico** ex art. 1120 c.c. (innovazione collettiva) pur differenti, sono tra loro complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché **anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse dal progettista** (cfr., per tutte, Cass. n. 17350/2016).

- sulla legittimazione processuale dell'amministratore e sulla maggioranza necessaria – se necessaria – al promuovimento della lite; frazionamento dell'appartamento originario e necessità di definitivizzare l'allaccio di nuove utenze ad una rete di servizi: anche il condomino assente può far valere la nullità della delibera (se l'assemblea delibera su materie non attribuite alla sua competenza) -

Di impugnazione di delibera assembleari e modifica delle proprietà solitarie si occupa **Cassazione civile sez. II, 12/11/2025, n.29917**: ebbene, ne riportiamo i passaggi salienti per la presente disamina.

A) Si contestava la carenza della maggioranza occorrente per **l'autorizzazione alla lite** ed alla costituzione in appello del Condominio con riguardo alla delibera del 22 febbraio 2013. 2.1.

Ribadisce (per motivare il rigetto del gravame) la Corte:

- L'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio sono necessarie **per le sole cause che esorbitano dalle attribuzioni dello stesso amministratore**, ex art. 1131, commi 2 e 3, c.c., e non per quelle che vi rientrano perché, come nella specie, attinenti all'esecuzione delle delibere assembleari, ex art. 1130, n. 1, c.c. (tra le tante, Cass. n. 11200 del 2021)
- se l'amministratore è stato comunque autorizzato dall'assemblea a promuovere o a resistere ad un'azione concernente le parti comuni dell'edificio, **non può chiedersi al giudice della lite di accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza** di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è **annullabile** e perciò, ove non impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio

- sino a quando la delibera di autorizzazione alla lite annullabile **non sia annullata**, il giudice deve, dunque, **ritenere legittimamente instaurato il contraddittorio**, in quanto l'atto annullabile produce gli effetti di cui è capace finché non sia annullato e, ove sia decorso il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento, esso resta definitivamente e automaticamente valido (Cass. n. 18003 del 2024, non massimata)
- il **difetto di valida procura** del condominio convenuto o, come nella specie, appellato, non incide sulla regolarità del contraddittorio, ma **rileva unicamente ove la non rituale presenza del convenuto o dell'appellato nel processo abbia recato pregiudizio all'attore o appellante** (ad esempio, per la condanna alle spese che l'attore o appellante non avrebbe subito se il convenuto o l'appellato, contumace, non avesse partecipato al giudizio) (Cass. n. 22958 del 2022; n. 2127 del 2021; n. 27302 del 2020; n. 12806 del 2019, tutte non massimate).

B) Posta questa (ben nota, osserviamo) ricapitolazione si passa all'esame del secondo motivo: ci si doleva del fatto che la sentenza impugnata abbia ritenuto che **il diritto degli attori di procedere all'allaccio delle nuove utenze domestiche potesse essere esercitato indipendentemente dall'impugnazione della delibera**

Doglianza che, secondo la Corte, deve ritenersi fondata, per queste ragioni:

- (in rito) la sentenza impugnata, pur nella sua sinteticità, contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e la motivazione non è perciò affatto "apparente", non è "perplessa ed obiettivamente incomprensibile", né denota un "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", consentendo, piuttosto, un "effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice" (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023)
- la delibera impugnata, con il voto favorevole degli attori, aveva ad oggetto
 - **l'autorizzazione richiesta dai condomini ad allacciare nuove utenze domestiche al servizio della porzione immobiliare risultante dal frazionamento** di una originaria consistenza
 - gli attori stessi hanno dedotto che il **loro voto alla delibera fosse stato viziato da violenza**, avendo gli altri condomini minacciato di non concedere l'autorizzazione all'allaccio del gas ove le unità immobiliari risultanti dal frazionamento fossero state tre, e non due soltanto.

Questi i motivi per i quali, in una situazione di tal fatta, la sentenza impugnata non deve ritenersi conforme a diritto:

- il **condomino può dividere** il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi concreto **pregiudizio** agli altri condomini, e sempre che tale facoltà **non sia espressamente vietata** da prescrizione di natura contrattuale dettata dal regolamento di condominio, o da diversa convenzione limitatrice dei diritti risultanti dall'atto di acquisto (Cass. n. 13184 del 2016; n. n. 15109 del 2019)
- se dal frazionamento dell'appartamento originario discende l'esigenza di procedere all'**allaccio di nuove utenze** ad una rete di servizi per la fruizione di impianti indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione degli immobili, adeguata all'evoluzione dei

bisogni abitativi delle persone, non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che tale autorizzazione sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata.

- all'eventuale autorizzazione ad eseguire l'allaccio di nuove utenze, non di meno concessa, negata o - come si assume nella specie - "condizionata" dall'assemblea, può attribuirsi altrimenti valore come riconoscimento, o meno, dell'inesistenza di correlati pregiudizi alla funzionalità degli impianti comuni (arg. da Cass. n. 1554 del 1997; n. 36389 del 2022; n. 1337 del 2023)
- nello specifico, Cass. n. 21832 del 2007 rigettò il ricorso contro la sentenza di merito che aveva *annullato la delibera assembleare con cui il condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile alla rete idrica, fognante e citotелефonica*
- il punto di utenza nella parte di impianto dell'immobile condominiale estraneo alle parti comuni (art 1117, n. 3, c.c.) e ricompresa nell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi, la "autorizzazione all'allaccio" non rientra tra i poteri dell'assemblea ex art. 1135 c.c., di talché è nulla la deliberazione che provveda al riguardo. Tale nullità può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera (Cass. n. 5814 del 2016; n. 3946 del 1994; n. 4197 del 1987; n. 3232 del 1982).

E questo percorso si riassume nel conseguente principio di diritto: *la domanda diretta a far accertare la non conformità alla legge o al regolamento del contenuto della decisione approvata in una assemblea di condominio, avente ad oggetto l'autorizzazione, e le eventuali limitazioni, dell'allaccio di nuove utenze domestiche di una unità immobiliare ad una rete di servizi integra gli estremi di un'azione di accertamento della nullità e può pertanto essere proposta da un condomino, seppure abbia partecipato all'assemblea ed espresso voto conforme, se a tale accertamento egli abbia un interesse concreto e attuale, diretto ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera genera quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata. Non rileva, in senso contrario, che tale autorizzazione assembleare sia stata richiesta e, appunto, votata, anche dal condomino attore, in quanto, da un lato, il principio di cui all'art. 1421 c.c., secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diverse disposizioni di legge, non è derogato dalle norme in tema di condominio, e, dall'altro, la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere è propria della materia processuale, mentre è estranea alla materia sostanziale.*

- ancora su impugnazione di delibera: vizio di convocazione, cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse: controllo giurisdizionale e conflitto di interessi dell'amministratore nel caso di "contratto con sé stesso" -

Interessante fattispecie quella esaminata da **Cassazione civile sez. II, 12/11/2025, n.29927**: La Corte di Appello, sul rilievo che le delibere ratificavano ciascuna quella immediatamente precedente,

in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha accertato, ai fini della soccombenza virtuale, l'annullabilità (anche) di altra delibera, conseguentemente regolando le spese del giudizio.

Proponevano ricorso per Cassazione le parti soccombenti, che la Corte, tuttavia, rigettava

A) sul controllo giudiziale sulle delibere assembleari (della comunione e del condominio).

In particolare, si riteneva infondato il motivo, con il quale **le ricorrenti denunciavano la violazione dell'art. 1109 c.c.: la sentenza impugnata**

- *si sarebbe limitata a sostenere un dato ovvio, cioè che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere condominiali non può invadere le valutazioni di merito e il controllo della discrezionalità di cui dispone l'organo collegiale, trascurando di valutare se detta decisione fosse o meno viziata da eccesso di potere*
- *le ricorrenti reputavano sussistente a causa del grave pregiudizio di cui all'art. 1109 c.c. che la delibera arrecava al Condominio in quanto riconosceva alla controparte un ragguardevole importo, nonostante che la c.t.u., pur ravvisando una minima diminuzione dell'erogazione di calore nell'immobile della società, avesse comunque accertato che l'inconveniente era riconducibile ai lavori effettuati da terzi e non al Condominio.*

Le ragioni dell'infondatezza del motivo:

- in tema di condominio negli edifici, **il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere**, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, **non potendosi invece estendere al merito** ed al controllo della **discrezionalità** di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109 comma 1 c.c. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5061 del 25/02/2020; conf. Sez. 2, Sentenza n. 5889 del 20/04/2001; Sez. 2, Sentenza n. 19457 del 06/10/2005; Sez. 2, Sentenza n. 25128 del 14/10/2008, Ordinanza n. 4216 del 21/02/2014; Sez. 2, Ordinanza n. 7615 del 16/03/2023.)
- la giurisprudenza afferma che è configurabile l'**annullabilità** in sede giudiziaria di una delibera dell'assemblea dei condòmini per ragioni attinenti all'**opportunità** ed alla **convenienza** della gestione del condominio **soltanto nel caso di decisione che, sulla base di un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1 n. 1, c.c.**

Poichè, in concreto, il motivo certamente non lamenta l'esistenza di un grave pregiudizio per la cosa comune (quindi, ne desumiamo, non rileva neppure il presunto pregiudizio del singolo condòmino), ma, piuttosto, **contesta la convenienza della transazione** il motivo va rigettato:

- la decisione della compagine condominiale di transigere il contenzioso con un condòmino non si presta neppure astrattamente ad essere intesa e qualificata come una deliberazione "gravemente pregiudizievole alla cosa comune", come richiesto dall'art. 1109 comma 1 n. 1, c.c.;

- il controllo giudiziale non si estende alle valutazioni di opportunità delle delibere condominiali, fatte salve le ragioni di illegittimità ed il controllo sull'eventuale eccesso di potere assembleare, il giudice di merito non ha la possibilità di contrastare la scelta dell'assemblea di definire la lite in via transattiva (Sez. 2, Ordinanza n. 29864 del 2023, in connessione con Cass. nn. 5061/2020, cit., 15320/2022, 20135/2017).

B) il conflitto di interesse

Denunciavano, i ricorrenti, la la violazione degli artt. 1394,1395 c.c.: la Corte d'Appello non avrebbe colto che l'amministratore di condominio era in conflitto di interessi e aveva concluso un contratto con se stesso perché, come rappresentante del Condominio, aveva firmato la transazione con la (condomina), diretta alla definizione dei giudizi promossi dalla società, la quale aveva proposto (anche) domanda di risarcimento del danno contro l'amministratore.

Tale situazione di conflitto non era stata comunicata dall'amministratore all'assemblea, la quale aveva autorizzato il medesimo a firmare la transazione come legale rappresentante del Condominio e non quale soggetto portatore di un interesse personale (riconducibile alla prospettiva di definire la lite pendente).

Anche questo motivo è infondato.

- il giudizio verte sulla **domanda di annullamento di tre delibere assembleari e non sulla richiesta di annullamento della transazione**, e soggiunge che, comunque, non è annullabile il contratto con se stesso se il suo **contenuto sia stato predeterminato e approvato** dal rappresentato: l'assemblea non poteva certo ignorare che l'amministratore era anche personalmente coinvolto nel contenzioso con la società;
- la statuizione in diritto è coerente con il consueto orientamento di legittimità (vedi, Sez. 2, Ordinanza n. 11439 del 08/04/2022; conf. Cass. n. 2529/2017) per cui **la predeterminazione del contenuto del contratto e la specifica autorizzazione del rappresentato sono elementi richiesti dall'art. 1395 c.c. per la validità del contratto che il rappresentante conclude con sé stesso**, quali cautele previste in via alternativa dal legislatore per superare la presunzione legale circa l'esistenza connaturale, in tal caso, del conflitto di interessi correlato all'identità tra la persona del rappresentante e dell'altro contraente
- in aderenza va posto l'accento sul fatto che, per la giurisprudenza di questa Corte, l'obbligo del **singolo partecipante di contribuire agli oneri condominiali** derivanti dalla transazione approvata dall'assemblea con riguardo ad una lite insorta con un terzo creditore (o, analogamente, con un condomino creditore) **ha causa** immediata non nell'efficacia soggettiva del contratto, ma **nella disciplina del condominio**, essendo le deliberazioni prese dall'assemblea vincolanti per tutti i condomini e dovendo questi ultimi sostenere "pro quota" le spese necessarie alle parti comuni (Sez. 2, Ordinanza n. 15302 del 13/05/2022)
- al di fuori dei casi in cui **l'amministratore proceda immediatamente** a concludere un contratto per conto del condominio, operando quale rappresentante nei limiti delle sue attribuzioni (artt. 1130 e 1131 c.c.), **il condominio provvede ad assumere obbligazioni nei confronti dei terzi proprio per il tramite di deliberazioni dell'assemblea**, le quali non sono sindacabili nel merito

- pertanto, a' sensi dell'art. 1137 c.c. **le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini, compresi i dissenzienti e gli assenti**, restando soggette unicamente all'impugnazione a norma dell'art. 1137 c.c. per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, impugnazione che neppure sospende l'esecuzione della delibera, salvo che la sospensione non sia ordinata dal giudice
- tuttavia, la delibera dell'assemblea che approvi un determinato atto di gestione (nella specie, la transazione con un condomino) non dà luogo a un atto di autonomia negoziale configurabile quale proposta o accettazione ai fini del perfezionamento del contratto: **l'assemblea non conclude contratti** (potendo, semmai, essa costituire l'occasione per consacrare nel verbale della riunione un accordo stipulato all'unanimità Cass. Sez. 2, 19/03/1996, n. 2297), **ma autorizza, quando occorra, l'amministratore a concluderli ed approva le spese conseguenti**
- l'obbligo dei condòmini di concorrere a tali spese discende, quindi, non dall'efficacia soggettiva del contratto ex art. 1372 c.c., quanto direttamente dalla legge in base agli artt. 1118 e 1123 c.c. (Cass. Sez. 2, 20/04/2021, n. 10371).

Risolutivamente: il **prospettato conflitto di interessi non è configurabile** anche perché l'amministratore si è limitato a dare attuazione ad una decisione assembleare e, tuttavia, **non essendo egli condòmino, non ha partecipato alla sua adozione.**

- responsabilità del condominio per danni da perdite d'acqua provenienti dalle tubature: in particolare, presunzione di condominialità degli impianti ed estensione della copertura assicurativa-

Peculiare la fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. III, 14/11/2025, n.30140**,

Il titolare di uno studio dentistico al piano primo del fabbricato condominiale, ove esercitava la propria attività lavorativa espose che, a causa di importanti perdite di acqua (verificatesi durante la notte) provenienti dalle tubature poste al di sopra della predetta unità immobiliare, si erano verificate nello studio infiltrazioni che avevano provocato gravi danni.

Il condominio, informato da esso attore, aveva denunciato l'accaduto alla propria Compagnia di Assicurazioni che gli aveva trasmesso un assegno "in merito al rimborso dell'assicurazione del sinistro "; che l'importo era stato trattenuto da esso attore in acconto sul maggior danno subito (ritenuto il ristoro attribuito non soddisfacente): reclamava, quindi, il riconoscimento giudiziale del maggior danno.

Il condominio chiedeva fosse dichiarato il proprio difetto di legittimazione passiva con conseguente estromissione dal giudizio, nell'ipotesi in cui l'allagamento fosse dipeso dalla rottura di una tubatura non condominiale, ma privata, chiedendo la chiamata in causa della compagnia di assicurazione, perché la polizza copriva l'intero impianto idrico, sia relativamente alle tubature condominiali, sia relativamente a quelle private dei singoli appartamenti.

Il Tribunale rigettò la domanda attorea nei confronti del Condominio, nonché quella di chiamata, regolando le spese secondo soccombenza, con decisione confermata dalla Corte di appello, che veniva gravata per Cassazione dal condòmino soccombente.

Deduceva, nel dettaglio, che *la confessione del Condominio sulla propria responsabilità quale custode, si conclude, non può essere negata, così come quella della Compagnia assicurativa.*

Deduceva, ancora, la "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 e dell'art. 2051 c.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2043 c.c.", adducendo che *il punto dirimente ai fini della responsabilità del custode è verificare se la rottura della tubazione sia avvenuta prima o dopo il contatore del singolo appartamento privato.* Aggiungeva che, nella specie, *la rottura era avvenuta prima del contatore dell'unità del (singolo) condomino e, dunque, doveva necessariamente trarsi la conclusione che la tubazione si era danneggiata nel tratto condominiale, con conseguente responsabilità risarcitoria del condominio, anche quale custode dei servizi comuni.*

Entrambi i motivi sono rigettati dalla Corte, atteso che:

- quanto alla pretesa confessione stragiudiziale, deve anzitutto evidenziarsi che la censura, così come formulata, è censura inammissibile, perché **stabilire se un atto abbia o meno tale valenza è questione rimessa al giudice di merito** (v. Cass. n. 10385/2005). Nel merito rileva che la Corte di prossimità ha motivatamente escluso, con dovizia di argomenti, che nel carteggio inter partes potesse riscontrarsi alcun riconoscimento di responsabilità, sia da parte del Condominio, sia da parte della Compagnia
- la Corte d'Appello, con riguardo alla **presunzione di condominialità ex art. 1117, n. 3, c.c.**, ha fatto corretta applicazione del principio affermato da Cass. n. 27248/2018, secondo cui essa **"non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari"**.

- ancora sulla responsabilità ex art. 2051 c.c. per la caduta nei locali condominiali: caduta avvenuta nell'androne dello stabile a causa della presenza di acqua sul pavimento -

Ancora un riepilogo sulla responsabilità da cosa in custodia ex art. 2051 c.c.. Lo distende **Cassazione civile sez. III, 15/11/2025, n.30171.**

Era rigettata la domanda di merito con la quale la condomino (prima) ed i suoi eredi (poi) chiedevano la condanna del condominio al risarcimento dei danni conseguenti ad una caduta, avvenuta all' interno del condominio, trattavasi, nello specifico, dei danni conseguenti ad una caduta avvenuta nell'androne dello stabile a causa della presenza di acqua sul pavimento..

La società assicuratrice, chiamata in garanzia dal condominio, la quale, oltre a contestare la domanda, in via gradata chiedeva dichiararsi la prevalente o pari responsabilità dell'attrice.

Il Tribunale accoglieva la domanda, liquidando conseguentemente il danno.

La Corte di appello, andando di diverso avviso, accoglieva il gravame, valorizzando – in primis - la condotta incauta della vittima che assumeva rilievo ai fini del concorso di responsabilità ai sensi dell'art. 1227 cod. civ. e che doveva essere graduata sulla base di un accertamento in ordine alla sua effettiva incidenza causale sull'evento dannoso.

In fatto: la Corte territoriale rilevava che la condomina dell'età di 82 anni ed afflitta da osteoporosi con invalidità al 100 per cento, non aveva fornito adeguata dimostrazione di avere adottato la normale diligenza nel percorrere l'androne del palazzo che ben conosceva, dato che all'epoca dimorava in quell'immobile.

Il rigetto del ricorso da parte della condomina danneggiata si ancorava alla seguente progressione motivazionale, che confermava arresti consolidati (diniegando la tesi della ricorrente che adduceva l'errore del giudice del merito – ex art. 2051 c.c. -che, nel diniegare il cd. fortuito incidentale dovuto alla condotta tenuta dalla danneggiata, si sarebbe posta in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità).

- la **natura oggettiva della responsabilità del custode** e dalla distinzione tra caso fortuito e fatto del danneggiato o del terzo: la Corte ha ripetutamente affermato che "presupposti della responsabilità per i danni da cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sono la (a) **derivazione del danno dalla cosa** e (b) **la custodia**", elementi costitutivi della fattispecie di responsabilità speciale, ex art. 2051 cod. civ., che devono essere **provati dal danneggiato** (Cass., sez. 3, 07/09/2023, n. 26142; Cass., sez. 3, 08/07/2024, n. 18518);
- incombe, invece, sul **custode** "la prova (liberatoria) della sussistenza del "**caso fortuito**", **quale fatto (impeditivo del diritto al risarcimento)** che esclude la derivazione del danno dalla cosa custodita", da intendersi quale "*fatto diverso dal fatto della cosa, estraneo alla relazione custodiale, che assorbe in sé l'efficienza causale dell'evento dannoso, escludendo che esso possa reputarsi cagionato dalla res*" (così, Cass., n. 26142/2023, cit.)
- questo orientamento, osserva il collegio, ha avuto definitiva ed autorevole conferma da Sezioni Unite di questa Corte che, con la decisione n. 20943 del 30/06/2022, hanno ribadito che "*La responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode*"
- principi, quelli appena richiamati, ulteriormente ribaditi dalla successiva giurisprudenza di legittimità successiva, la quale li ha compendiate statuendo che
 - la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia ed 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 esclusivamente di due fattori (rientranti nella categoria dei **fatti umani**)
 - delle condotte del **danneggiato** = colpa ex art. 1227 cod. civ. (bastando la colpa del lesa: Cass., sez. 3, 20/07/2023, n. 21675; Cass., sez. 3, 24/01/2024, n. 2376)
 - o di un **terzo** = oggettive imprevedibilità e non prevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole

- la prova liberatoria che il custode è onerato di dare, nell'ipotesi in cui il danneggiato abbia dimostrato il nesso di causalità tra la cosa in custodia e l'evento dannoso, **non** può avere ad oggetto **l'assenza di colpa**, ma piuttosto la sussistenza di un **fatto (fortuito in senso stretto) o di un atto (del danneggiato o del terzo) che si pone esso stesso in relazione causale con l'evento** di danno, caratterizzandosi, ai sensi dell'art. (Omissis), secondo comma, primo periodo, cod. pen., come causa esclusiva di tale evento (così, in motivazione, Cass., n. 26142/2023, cit.; Cass., n. 18518/2024, cit.)
 - la condotta del danneggiato, "nella motivata valutazione del giudice del merito, può assumere
 - un rilievo causale meramente concorrente (cosicché vi sarà una percentuale di danno ascrivibile al fatto del danneggiato e una percentuale ascrivibile al fatto della cosa, e dunque imputabile al custode di essa),
 - ma anche un'efficienza causale esclusiva, ove, per il grado della colpa e il rilievo delle conseguenze, si ponga come causa assorbente del danno, sicché ne sia del tutto esclusa la derivazione dalla cosa",
 - fermo restando, però, che nel "formulare il giudizio di concorrenza o di esclusività causale del fatto del danneggiato, il giudice del merito deve dunque tenere conto solo del parametro oggettivo delle conseguenze e del parametro della colpa", mentre "non occorre che il contegno del danneggiato, oltre che oggettivamente colposo, nel senso appena sopra precisato, sia anche abnorme, eccezionale, imprevedibile e inevitabile" (così, Cass., sez. 3, n. 14228 del 2023, cit.), in conformità ai principi espressi dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 20943/2022
- il fatto colposo del danneggiato ai sensi dell'art. 1227, primo comma, cod. civ.
 - è rilevabile anche d'ufficio se risultino prospettati gli elementi di fatto da cui esso sia ricavabile (ex aliis, Cass. 10/05/2018, n. 11258; Cass. 19/07/2018, n. 19218)
 - l'apprezzamento della condotta del danneggiato, ai fini del concorso di colpa, integra un giudizio di fatto che, come tale, si sottrae al sindacato di legittimità se sorretto da adeguata motivazione (tra le tante, Cass., sez. 3, 17/01/2020, n. 842; Cass., sez. 3, 17/09/2024, n. 24920; in particolare, tra i soli vizi rilevanti in questa sede va annoverata l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti, secondo Cass., sez. 3, 05/07/2017, n. 16502/17).

La sintesi (sulla scorta di Cass., sez. 3, 01/08/2025, n. 22242 e giurisprudenza ivi richiamata). :

- a. qualora sia appurata la sussistenza del nesso di causalità tra la res custodita e l'evento, la responsabilità del custode può essere esclusa dalla prova del "caso fortuito", che può consistere in un fatto naturale, in una condotta d'un terzo, oppure in un comportamento della vittima;
- b. se il caso fortuito è consistito nella condotta della vittima, al fine di stabilire se esso escluda in tutto od in parte la responsabilità del custode, debbono applicarsi i seguenti criteri:
 - valutare in che misura il danneggiato avrebbe potuto **prevedere ed evitare** il danno;
 - valutare se il danneggiato ha rispettato il "**generale dovere di ragionevole cautela**";

- **escludere** del tutto la responsabilità del custode, se la condotta del danneggiato ha costituito una evenienza "**irragionevole o inaccettabile secondo un criterio probabilistico** di regolarità causale";
- considerare **irrilevante**, ai fini del giudizio, la circostanza che la **condotta della vittima fosse astrattamente prevedibile**

Dunque, dal generale al particolare:

- è stato escluso il nesso di causalità, rilevando che la prova testimoniale assunta *non faceva emergere "con certezza" la prova della presenza sul pavimento di "quantità di acqua tale da determinare la caduta"*,
- si è così concretizzato un *giudizio di fatto sulla rilevanza causale del fatto della danneggiata* nel pieno rispetto dei principi giuridici che ne costituiscono il fondamento, essendosi rilevato che ove la condotta tenuta dalla danneggiata, mentre percorreva l'androne in pieno giorno in una condizione di "*normale luminosità naturale*" e di "*piena visibilità*", fosse stata improntata alla normale cautela correlata con la situazione di rischio percepibile con l'ordinaria diligenza, avrebbe *potuto agevolmente scorgere le poche goccioline d'acqua* presenti e altrettanto agevolmente evitarle senza alcun disagio, così evitando la caduta
- si tratta di valutazioni di fatto adeguatamente motivate e come tali incensurabili in sede di legittimità.

-ancora su con dominio, vizi e i difetti dell'immobile condominiale e procedimento di accertamento tecnico preventivo: decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia -

Anche **Cassazione civile sez. II, 19/11/2025, n.30517**, (alla cui integrale lettura rinvio) pur in un più articolato contesto ribadisce principi noti. Mi limito al segmento che interessa la presente disamina.

Si discuteva di prescrizione e decadenza dell'azione risarcitoria, per vizi e difetti riscontrati sull'immobile condominiale e sulle proprietà solitarie. La convenuta (costruttrice, che aveva appaltato ad altra società gli interventi e venditrice) eccepiva la non operatività (per tardività della denuncia) della garanzia.

Tesi disattesa dalla Corte di Appello che rilevava

- "la relazione conclusiva di un accertamento tecnico preventivo, se ritualmente acquisita al giudizio di cognizione, *entra a far parte del materiale probatorio regolarmente prodotto e sottoposto al contraddittorio anche se una delle parti del giudizio di merito non ha partecipato al procedimento di istruzione preventiva* e, perciò, è liberamente apprezzabile e utilizzabile, quale elemento di prova idoneo a fondare il convincimento del giudice nel raffronto con le altre risultanze istruttorie acquisite, nei confronti di tutte le parti del processo" (cfr. in tal senso Cass., n. 8496/2023 e Cass., n. 13229/2015) Srl, cosicché la ricorrente avrebbe dovuto fare valere l'eventuale nullità della citazione nel giudizio di primo grado quale motivo d'appello. Essendo rimasta contumace, il vizio non è proponibile davanti a questa Corte di cassazione, trattandosi di nullità che ai sensi del primo comma dell'art. 161 c.p.c. si converte in motivo di impugnazione

- Corte d'Appello ha (correttamente) rilevato che **solo con la relazione del consulente tecnico nominato nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, il Condominio ha avuto "piena contezza... che i vizi e difetti di costruzione riscontrati nel fabbricato oggetto di perizia erano dovuti alla realizzazione delle opere non a regola d'arte"**, così che **da quel momento è iniziato a decorrere il termine annuale di decadenza della denuncia dei vizi**
- in concreto il giudice d'appello ha, infatti, osservato che doveva ritenersi la tempestività (a' sensi dell'art. 1669 c.c.: denuncia dei vizi emersi nel decennio - entro un anno dalla scoperta e prescrizione dell'azione entro un anno dalla denuncia) della denuncia stessa, posto che l' **introduzione del procedimento per accertamento tecnico preventivo, ha efficacia interruttiva della prescrizione che si protrae fino alla conclusione del procedimento, ritualmente coincidente con il deposito della relazione del consulente nominato** (cfr. ad esempio Cass. n. 8637/2020),

Una chiosa: con altro motivo si censurava l'accertamento sviluppato dal giudice del merito che – a suo dire- non aveva motivato circa la sussistenza di colpa i ai fini dell'applicabilità dell'art. 1669 c.c. Secondo la ricorrente la presunzione di colpa prevista dall'art. 1669 c.c. è applicabile solo a carico del soggetto che abbia realmente specificamente ricoperto il ruolo di appaltatore e la Corte d'Appello avrebbe omesso qualsiasi pronuncia sul tema.

Motivo infondato (per ragioni di fatto e di diritto), posto che la Corte di Appello

a. ha ritenuto la responsabilità della ricorrente, per i vizi e difetti riscontrati dal consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, *in quanto nella qualità di appaltatrice che ha portato a compimento l'opera essa è responsabile di non avere posto rimedio ai vizi già esistenti*, responsabilità che si era specificamente assunta con specifica clausola contrattuale pattuita nel contratto di vendita;

b. indipendentemente da questo (pur essenziale rilievo, che suggerisce l' opportunità di consacrare contrattualmente l' obbligo di eliminazione) **"l'azione di responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. ha natura extracontrattuale** e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita) in base al quale l'immobile è pervenuto nella sfera di un soggetto diverso dal costruttore, **può essere esercitata nei confronti di quest'ultimo, quando abbia veste di venditore, anche da parte degli acquirenti"** (cfr. in tal senso, ad es., Cass. n. 23470/2023).

- il condominio è responsabile dei danni causati solo dalle cose comuni -

Fattispecie caratterizzata da un alto grado di tragicità quella esaminata (in sede di rinvio) da **Cassazione civile sez. III, 21/11/2025, n. 30701**, si tratta di grave infortunio occorso ad un bimbo di un anno ed otto mesi che, mentre giocava con la sorella sul balcone dell'appartamento concesso in locazione, precipitava al suolo, cadendo da un'altezza di 10 metri ca, a causa del cedimento della ringhiera cui era appoggiato. A seguito di un lungo periodo di inabilità, il bambino riportava gravissimi postumi permanenti, di tipo fisico e neurologico.

I genitori convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale il proprietario dell'appartamento e il Condominio perché fossero accertate le rispettive responsabilità.

In particolare, parte attrice chiedeva la condanna al risarcimento dei danni della proprietaria dell'appartamento, ai sensi dell'art. 2053 c.c. (rovina di edificio), nonché dell'usufruttuaria e locatrice dell'appartamento, ai sensi degli artt. 1575 (mantenimento della cosa concessa in locazione in buono stato locativo), 2043 (responsabilità da atto illecito) e 2051 (danni da cosa in custodia) c.c. Il Tribunale (ed è questo il passaggio che è qui utile evidenziare) **escludeva la responsabilità del condominio per essere la ringhiera di proprietà esclusiva dell'appartamento**. Questa statuizione non veniva fatta oggetto di specifico gravame.

Sulla scorta di questa premessa accertava, invece, quella delle convenute ritenendo "raggiunta la prova della responsabilità delle medesime, ex art. 2051... nella produzione dell'evento dannoso, essendo lo stesso derivato dall'omesso assolvimento dell'obbligo di custodia e manutenzione del bene" (dal passo della sentenza di primo grado citato a pag. 8 della sentenza impugnata).

Ho riportato la decisione posto che l'affermata esclusione di responsabilità del condominio diveniva res giudicata e, quindi, consente di affermare, in via generale:

1. sul condominio grava la responsabilità oggettiva per i danni da cosa in custodia solo per i beni riconducibili al perimetro classificatorio delineato dall'art. 1117 c.c.
2. i balconi aggettanti sono beni in proprietà solitaria (pur sottoposti ad un vincolo c.d. "di facciata") e, dunque, dei danni arrecati dalla loro rovina risponde solo il proprietario dell'appartamento di cui i balconi stessi costituiscono oggettivo e funzionale completamento.

- sulla legittimazione sostanziale del singolo condomino nel caso di responsabilità ex art. 1669 c.c.: l'impegno assunto in via transattiva di eliminare i vizi nelle proprietà solitaria è vincolante ed efficace nei confronti dell'impresa anche se nell'atto concluso nel condominio non è parte il condomino beneficiario -

La complessa fattispecie esaminata da **Cassazione civile sez. II, 25/11/2025, n.30930**, alla cui lettura integrale rinvio, qui interessa per una specifica caratterizzazione.

La base di partenza: un condomino citava venditrice dell'appartamento ad uso di civile abitazione l'appaltatrice in ordine ai lavori di ristrutturazione del relativo complesso immobiliare, al fine di sentire pronunciare la condanna solidale delle convenute al risarcimento dei danni subiti, in ragione delle infiltrazioni da cui l'immobile acquistato era affetto, infiltrazioni conseguenti all'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione.

Il Tribunale rigettava la domanda risarcitoria proposta - da un lato - dichiarando la carenza di legittimazione attiva sostanziale della venditrice in quanto tra tali parti non era intercorso alcun rapporto contrattuale, per avere l'attore acquistato l'appartamento già ristrutturato direttamente dalla venditrice, e - dall'altro - escludendo la fondatezza della domanda nei confronti della dell'appaltatrice in quanto l'attrice aveva basato la propria azione sulla transazione intervenuta tra la committente-venditrice, l'appaltatrice e il Condominio, alla quale l'attrice era rimasta estranea, sicché tale scrittura doveva ritenersi improduttiva di effetti in suo favore e a carico di dette parti.

La Corte di appello respingeva il gravame della condomina, che ricorreva, quindi, per Cassazione, ottenendo parziale riconoscimento del diritto reclamato, con riguardo a valutazioni sicuramente rilevanti per l'oggetto della presente disamina.

Si doleva la ricorrente del fatto che fosse stato violato l'art. 1411 c.c. (contratto in favore di terzo) per avere la Corte distrettuale inquadrato erroneamente l'obbligo dell'impresa esecutrice, nonché della committente-venditrice nei confronti della ricorrente, che sarebbe derivato da una fattispecie di contratto a favore di terzo con effetti vincolanti, obiettando che la sua estraneità all'accordo con il quale l'impresa resistente si sarebbe assunta l'onere di eliminare i vizi non avrebbe escluso la sua efficacia nei confronti dell'attrice, alla luce degli specifici obblighi assunti.

Motivo, osserva la Corte, fondato sulla scorta del seguente argomentare:

- quanto alla spiegata azione di responsabilità contrattuale in forza della scrittura privata il giudice del gravame ha confermato la sua infondatezza per difetto di legittimazione attiva della condomina, benché in detta transazione fossero presenti alcune disposizioni con cui l'appaltatrice si era impegnata ad eliminare i vizi nelle parti condominiali nonché le conseguenze di essi negli immobili dei singoli condomini.
- segnatamente si faceva riferimento all'obbligo assunto dall'impresa di eseguire degli scannafossi per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua relativamente agli appartamenti controterra, laddove fosse stato possibile intervenire positivamente rispetto agli immobili che presentavano tali problemi,
- si alludeva, poi, all'intervento nella parte che conduceva all'ingresso della proprietà esclusiva della condomina da "ammorsare" ed alla verifica di eventuali condense e umidità nelle proprietà esclusive e agli interventi di tinteggiatura con materiali antimuffa, fatta salva e impregiudicata ogni altra questione relativa ad ulteriori diversi vizi.

La conclusione alla quale era intervenuto il giudice di appello era fondata sul rilievo che la scrittura privata aveva natura di res inter alios acta, rispetto alla quale l'appellante (originario attore) sarebbe risultato terzo estraneo, non discendendo effetti diretti e giuridicamente rilevanti in suo favore; sì da far ritenere che l'impegno dell'appaltatrice ad eliminare i difetti nelle parti comuni e nelle parti private sarebbe stato rivolto nei confronti della committente-venditrice, ma non avrebbe configurato, in aggiunta, una posizione soggettiva giuridicamente qualificata del singolo condomino, quanto piuttosto un suo mero interesse di fatto, che non avrebbe consentito di far valere, né verso la committente-alienante, né verso l'appaltatrice, un'autonoma azione di adempimento.

Quindi, pur avendo previsto l'atto transattivo dei precisi obblighi di eliminazione dei vizi anche nelle proprietà esclusive interessate dai fenomeni infiltrativi, l'estraneità dei condomini proprietari di tali unità abitative all'accordo avrebbe escluso la vincolatività degli impegni assunti a loro vantaggio.

Di contrario avviso la Corte che – respingendo il gravame – dispone un nuovo giudizio di merito ricorda che **ben può costituire oggetto di un negozio a favore di terzo un accordo di natura transattiva, cui corrisponda l'assunzione di un obbligo nei confronti del terzo, senza che l'efficacia di questo postuli la partecipazione diretta o delegata del terzo beneficiario alla relativa stipula** (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6861 del 06/05/2003; Sez. 3, Sentenza n. 3050 del 17/05/1982).

Dunque, chiosa la Cassazione, a fronte del preciso obbligo assunto dall'impresa di eseguire degli scannafossi per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua relativamente agli appartamenti controterra e di verificare eventuali condense e umidità nelle proprietà esclusive, con interventi di tinteggiatura a

mezzo di materiali antimuffa, il fatto che il beneficiario di tali interventi fosse terzo non escludeva la vincolatività di detto impegno.

Questo il principio di diritto conseguentemente affermato: "**In tema di contratto a favore di terzo, può costituire oggetto di un negozio a favore di terzo anche un accordo di natura transattiva, cui corrisponda l'assunzione di un obbligo nei confronti del terzo, senza che l'efficacia di questo postuli la partecipazione diretta o delegata del terzo beneficiario alla relativa stipula**".

- impugnazione di delibera assembleare, legittimazione processuale del solo amministratore ed interesse all'impugnazione per diversa qualificazione del vizio -

Ancora in tema di impugnazione di delibera assembleare: **Cassazione civile sez. II, 26/11/2025, n.30961**, della quale l'impugnante chiedeva l'annullamento o la declaratoria di illegittimità, relativamente all'approvazione del consuntivo spese per un intervento edile al tetto e alle facciate: secondo l'impugnante il condominio convenuto, nel ripartire le spese riguardanti il consuntivo richiamato le avrebbe imputate ai condomini secondo il criterio della verticalità e non secondo quello della proporzionalità.

La Corte di appello, in accoglimento del gravame disteso avverso la sentenza di primo grado che rigettava la domanda dichiarava nulla la delibera impugnata osservando che:

- indipendentemente dal rispetto del termine perentorio di impugnazione ex art. 1137 c.c., sono nulle tutte le deliberazioni assembleari adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizioni delle spese;

- nel caso di specie non si discuteva dell'approvazione di tabelle millesimali bensì di un riparto delle spese tra i condomini relative a parti comuni dell'edificio, criterio che, essendo definito da un regolamento contrattuale, non poteva essere modificato dalla maggioranza assembleare, come avvenuto con l'impugnata delibera che non aveva deciso all'unanimità sul punto;

- il fatto che la delibera facesse riferimento, per l'opponente, ad eventuali conguagli in ipotesi di accoglimento dell'impugnazione non valeva ad escluderne la illegittimità.

Il condominio proponeva ricorso per Cassazione; nel controricorso veniva (ri)proposta la questione della legittimazione passiva dell'amministratore.

La Corte, in adesione alla proposta avanzata dal C.D., riteneva l'inammissibilità del ricorso, preliminarmente rilevando (il che è di specifico interesse per questa nostra disamina) che la questione di carenza di legittimazione passiva svolta dalla resistente nei confronti del condominio risultava infondata: la società condomina ha **impugnato ex art. 1137 c.c. una delibera assembleare** la cui invalidità costituisce l'oggetto dell'accertamento richiesto con l'introduzione del presente giudizio; rispetto alla domanda proposta contraddittoria è, **per il condominio, proprio il suo amministratore che deve sostenere la legittimità della delibera impugnata**, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni (testualmente, arg. da Cass. n. 35794/2021 e da Cass. n. 2636/2021, contenenti ampi riferimenti giurisprudenziali).

Per quanto qui interessa, va richiamata una precisazione di ordine processuale. Prospettava il condominio la "violazione di legge e segnatamente degli art. 1123 commi 2 e 3, 1137 e 1418 c.c. per avere dichiarato la nullità assoluta della delibera assembleare al di fuori delle ipotesi previste

dalla più recente giurisprudenza di legittimità e in caso di applicabilità dei criteri di cui all'art. 1223 commi 2 e 3 c.c.".

Secondo il ricorrente, sarebbe stata dichiarata la nullità assoluta di una delibera in un caso in cui era consentito modificare il criterio di imputazione della spesa, trattandosi di una modifica dei criteri di ripartizione della spesa adottati per uno specifico intervento, quello di rifacimento del tetto riguardante diversi corpi di fabbrica, senza alcun effetto per il futuro; in sostanza, secondo il ricorrente la delibera assembleare sarebbe stata al più annullabile ma nella domanda proposta non vi sarebbe stato alcun riferimento all'annullabilità come vizio della delibera per supposta violazione del regolamento condominiale.

Motivo che la Corte reputa destituito di fondamento in quanto, in tema di condominio negli edifici, **ove sia stata dichiarata la nullità** di una deliberazione dell'assemblea,

a. si deve escludere l'interesse della parte a impugnare la sentenza al solo fine di **ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di annullabilità** della delibera medesima,

b. salvo che a quest'ultima sia ricollegabile una **diversa statuizione contraria all'interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza** di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (nella specie, il ricorrente non allega, agli effetti dell'art. 366, comma 1, c.p.c., di aver proposto tempestivamente l'eccezione di intempestività rispetto all'impugnativa della società condomina) - cfr. Cass. n. 21339 del 2017 -.

- ora come allora: anche prima della novella e, dunque, ancor più nel vigore della l. 220/2012 perché ci sia supercondominio occorre una proprietà in comune tra i due condomini -

Di supercondominio si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/11/2025, n.31017**: il Tribunale rigettava le domande avanzate dalla proprietaria di un palazzetto di quattro piani, con sottostante andito (detto "androne") collegato ad un piccolo cortile interno, nei confronti dei proprietari di distinti fabbricati aventi accesso da tale ultimo civico e raggiungibili tramite una scala da quel cortile, domande intese ad ottenere *l'accertamento della proprietà esclusiva dell'androne e del piccolo cortile*, il rilascio di detti beni, il ripristino del muro di confine sull'androne ed il risarcimento dei danni subiti per illegittima occupazione, ed in subordine l'accertamento della comproprietà dell'androne e del piccolo cortile con conseguente loro restituzione al compossesso.

La Corte d'Appello, accogliendo parzialmente l'appello dell'attrice, accertava la comproprietà dell'androne e del piccolo cortile, applicando la **presunzione di proprietà comune dell'art. 1117 cod. civ.**, confermava il rigetto delle sue domande principali, basate sui titoli di acquisto e sull'esistenza di un rapporto pertinenziale, e compensava per metà le spese processuali del doppio grado, condannando in solido tutti gli appellati al pagamento in favore dell'attrice della residua metà. Avverso la sentenza veniva proposta impugnazione principale ed incidentale: il gravame (principale) incontrava il favore della corte, con riferimento alla dedotta la violazione e falsa applicazione – sotto diversi profili - dell'art. 1117 cod. civ.

-

Una **premessa** sulla possibile modifica della domanda nel caso di diritti autodeterminati: secondo i ricorrenti principali l'originaria attrice, avendo chiesto nell'atto di citazione introduttivo del giudizio

di primo grado, *in via subordinata rispetto all'accertamento in base ai titoli negoziali ed alla disciplina delle pertinenze della sua proprietà esclusiva dell'androne e del cortile, l'accertamento della sua comproprietà su di essi*, non avrebbe potuto, nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 1) c.p.c., *individuare il fondamento di tale domanda subordinata, non più nei titoli negoziali suoi e dei suoi danti causa e nella disciplina delle pertinenze, ma nel collegamento funzionale e nell'accessorietà esistente tra l'androne ed il cortile da una parte e le proprietà esclusive finitime delle parti in causa comportante l'applicabilità dell'art. 1117 cod. civ., trattandosi di una domanda nuova, o comunque di una modificazione della domanda non consentita nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 1) c.p.c.*

I diritti **autodeterminati** sono quelli la cui individuazione **prescinde dal titolo d'acquisto** allegato ed è motivata in relazione alla **natura unica ed irripetibile della situazione sostanziale dedotta**; lì dove, invece, l'identificazione dei diritti **eterodeterminati** è in funzione dello **specifico fatto storico contrattualmente qualificato**, sicché la causa petendi si risolve nel riferimento concreto a quel fatto specifico che è affermato ed allegato come costitutivo, e che perciò possiede una specifica attitudine ad individuare il diritto fatto valere in giudizio (Cass. 26.8.2025 n. 23867; Cass. ord. 28.2.2025 n.5307; Cass. 8.1.2015 n.40; e più diffusamente Cass. 31.3.2014 n. 7502; Cass. 6.8.1997 n. 7267).

Elaborata allo scopo di **fixare i limiti entro cui la domanda può essere modificata** senza incorrere nel divieto della mutatio libelli, detta distinzione scioglie una risalente antitesi fra titolazione e sostanziazione della causa petendi. In concreto:

- diritti **autodeterminati**: la prospettazione dipende, infatti, da un puro meccanismo di designazione legale (titolazione, appunto), che consente di collegare la pretesa alla norma invocata *senza la mediazione dei fatti storici* su cui si fonda l'acquisto del diritto
 - la causa petendi – dunque - si identifica con i diritti stessi e con il bene che ne forma l'oggetto
 - è inutile l'allegazione dei fatti o degli atti da cui dipende il diritto vantato che è necessaria soltanto per provarne l'acquisto
 - a livello processuale siamo in presenza di un fatto secondario, che in quanto tale è dedotto unicamente in funzione probatoria del diritto vantato in giudizio
 - anche se dedotto già nell'atto introduttivo, il modo d'acquisto non per questo assume valenza di fatto principale, giacché quest'ultimo si identifica con il diritto autodeterminato e non con altro (Cass. 31.3.2014 n. 7502).
- al contrario, i **diritti eterodeterminati** traggono senso e contenuto (sostanziazione, appunto) proprio da tali fatti storici, perché solo attraverso essi prende corpo il rapporto giuridico che ne è all'origine.

In concreto: avendo l'originaria attrice richiesto già nella citazione introduttiva del giudizio di primo grado, sia pure in via subordinata, l'accertamento della comproprietà dell'androne e del cortile, ossia di un diritto autodeterminato dipendente da un mero meccanismo di titolazione legale, l'individuazione del titolo in base al quale sosteneva di esserne comproprietaria (titolo negoziale, disciplina delle pertinenze, usucapione, applicazione dell'art. 1117 cod. civ.) non rientrava nell'ambito dei fatti principali, ma di quelli secondari occorrenti solo ai fini della prova del diritto fatto valere, per cui ben poteva l'originaria attrice allegare il collegamento funzionale del cortile e

dell'androne con le proprietà esclusive delle parti, ai fini dell'applicazione dell'art. 1117 cod. civ., nella memoria ex art. 183 comma 6 n. 1) c.p.c., **prima della maturazione delle preclusioni istruttorie.**

Per altro verso, il Tribunale avrebbe potuto **rilevare d'ufficio**, in base ai fatti secondari tempestivamente allegati, e senza incorrere nella violazione della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, **la comproprietà dell'androne e del cortile in applicazione dell'art. 1117 cod. civ. ove dello stesso ricorressero tutti i presupposti**, essendo pacifico che l'originaria attrice, pur provvedendo in modo approssimativo alla precisazione delle conclusioni del giudizio di primo grado, mediante semplice richiamo alle conclusioni dell'atto di citazione, e non di quelle parzialmente modificate della memoria ex art. 183 comma 6 n. 1) c.p.c., contenenti l'espresso richiamo all'art. 1117 cod. civ., aveva comunque chiesto nella citazione in via subordinata, di accertare la sua comproprietà dell'androne e del cortile, quale che fosse il titolo giustificativo di tale diritto reale autodeterminato, senza mai rinunciare a tale domanda.

La giurisprudenza di legittimità riconosce perfino **la possibilità per il giudice di appello**, senza eccedere dai limiti del devolutum e della domanda di accertamento di un diritto predeterminato proposta, ed entro i limiti dei fatti secondari **tempestivamente allegati**, di **individuare un titolo dei diritti autodeterminati invocati diverso da quello prospettato in primo grado**, senza incorrere nella violazione del divieto di domande nuove in appello dell'art. 345 c.p.c. (Cass. ord. 26.6.2025 n. 17287; Cass. ord. 1.6.2025 n.14744; Cass. 28.2.2025 n. 5307; Cass. 23.9.2019 n. 23565).

-

Ciò premesso, per quel che concerne lo specifico del gravame, rileva la Cassazione come la Corte distrettuale, che ha riconosciuto come presunta la condominialità dell'androne e del cortile in favore dell'originaria attrice sulla base dell' art. 1117 c.c., ritenendo sussistente un collegamento funzionale all'attualità tra il cortile e le proprietà esclusive delle parti in causa senza accertare lo specifico collegamento funzionale riferibile all'androne, e senza risalire all'esistenza del collegamento funzionale dell'androne e del cortile in questione già all'epoca del frazionamento di un'originaria unica proprietà, esclusiva, o indivisa, comprendente i fabbricati delle parti derivati dalla sua divisione.

Il lamentato vizio di falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ. è, perciò, fondato e merita accoglimento, in quanto la sentenza impugnata ha **erroneamente sussunto la fattispecie concreta esaminata nell'ambito applicativo di quella norma**, discostandosi sotto due profili dalla sua corretta applicazione.

- **La Corte (in fatto)**
 - si è fatta influenzare dalla CTU espletata, impropriamente espressasi sulla questione giuridica se il cosiddetto androne e la corte fossero comuni alle parti, ha fatto riferimento alla circostanza che all'attualità la corte era funzionale sia al fabbricato dei convenuti, che dovevano percorrerlo dall'ingresso della via pubblica, per raggiungere i loro immobili, sia alla casa "palazzata" dell'originaria attrice, in quanto garantiva luce ed aria sia alle finestre di essa che vi si affacciavano, sia alle finestre prospicienti sul cortile del fabbricato dei convenuti,

- da tale funzionalità attuale ha fatto discendere la condominialità ex art. 1117 cod. civ. a favore di tutte le parti, sia per il cortile, che per il cosiddetto androne, posto al piano terreno tra le mura portanti del fabbricato dell'originaria attrice, ma da esso non accessibile, e raggiungibile solo dalla corte avente altro accesso,
 - non esaminando autonomamente la funzionalità del cosiddetto androne,
 - ed omettendo di accertare se i fabbricati di proprietà esclusiva delle parti avessero fatto parte di un'originaria unica proprietà poi divisa, o frazionata, e se il rapporto di funzionalità necessaria del cortile e del cosiddetto androne rispetto alle porzioni immobiliari, poi divenute di proprietà esclusiva delle parti, esistesse già all'epoca del frazionamento, o della divisione dell'originaria unica proprietà.
- La Corte (in diritto) si è discostata dall'ammaestramento consolidato secondo il quale:
 - anche **prima dell'introduzione dell'art. 1117 bis cod. civ.** da parte della L. n.220/2012, che oggi espressamente prevede l'applicazione delle disposizioni del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., esigendo quindi espressamente il requisito dell'esistenza di una proprietà comune a più edifici rientrante nella previsione dell'art. 1117 cod. civ.,
 - si riteneva che la **presunzione di condominialità dell'art. 1117 cod. civ.** può ritenersi applicabile **estensivamente** ove si tratti di parti comuni non di uno stesso edificio (condominio verticale), ma, come nella specie, di edifici limitrofi e autonomi (c.d. condominio orizzontale), purché si tratti di beni stabilmente ed oggettivamente destinati al godimento degli stessi (Cass. 9.6.2010 n. 13883; Cass. 30.7.2004 n. 14559),
 - ed anche più recentemente si è affermato che il supercondominio ricorre quando più condomini tra loro autonomi abbiano in comune alcuni beni, o spazi, a loro volta assoggettati a regime di condominialità ex art. 1117 cod. civ. (Cass. ord. 16.2.2022 n. 5023)
 - la sentenza n. 32237 del 10.12.2019 ha affermato, in motivazione, che l'art. 1117 bis cod. civ., anche se non applicabile ratione temporis, avendo recepito l'elaborazione giurisprudenziale formatasi intorno al concetto di supercondominio, ne identifica una nozione utile anche in senso retrospettivo, allorquando si riferisce, con ampia locuzione, a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117"; che l'elemento identificativo del supercondominio risiede nella **natura specificamente condominiale** ("... ai sensi dell'art. 1117") della **relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti**, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario "... ovvero più condomini...";
 - sorgendo ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il **supercondominio unifica più edifici**, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi **comuni**, in rapporto di accessorietà con i fabbricati, sicchè trova ad essi applicazione, proprio in ragione della condominialità del vincolo funzionale, la disciplina

specifica del condominio, anziché quella generale della comunione (in tal senso anche Cass. 14 novembre 2012, n. 19939)

- o anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 1117 bis cod. civ., per poter affermare l'esistenza di un rapporto di supercondominialità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo I del titolo VII del libro terzo, in quanto compatibili, è indispensabile l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi in base all'art. 1117 cod. civ. sulla quale si trovino, cose, impianti, o servizi a favore di entrambi gli edifici, non essendo invece sufficiente la sola fruizione da parte di entrambi di cose, impianti, o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi.

Al giudice del rinvio, dunque, viene chiesto di accertare per riconoscere la comproprietà (rectius condominialità, o ancor meglio supercondominialità) del cosiddetto androne e del cortile, sotto condizione che non vi siano esclusioni per titolo delle parti e dei loro danti causa della comproprietà, a. sia la sussistenza di un'originaria unica proprietà, poi divisa, o frazionata, b. sia la sussistenza del rapporto di accessorietà e funzionalità necessaria del cosiddetto androne e del cortile rispetto ai fabbricati di proprietà esclusiva delle parti all'epoca del frazionamento, o della divisione dell'originaria unica proprietà.

- condominio, locazione, molestie ai condomini e risoluzione del contratto di locazione per le proteste dei condomini -

Di condominio e locazione (e molestie del conduttore) si occupa **Cassazione civile sez. II, 26/11/2025, n.31021.**

Gli attori convenivano al giudizio del Tribunale i proprietari degli appartamenti al primo piano ed al secondo piano del condominio, posti al di sopra del loro appartamento al piano rialzato, e dai medesimi concessi in locazione a studenti, al fine di ottenerne la condanna alla cessazione dei rumori lamentati sia per violazione del regolamento condominiale che li vietava, sia per l'intollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 cod. civ., ed al risarcimento dei danni non patrimoniali subiti per la turbativa della loro serenità e del loro riposo, che avevano dato luogo a ripetute ma vane proteste ed a segnalazioni alla Polizia locale ed all'amministratore condominiale.

I convenuti si costituivano, chiedendo il rigetto delle domande e, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al risarcimento del danno patrimoniale connesso alla risoluzione anticipata del contratto di locazione da parte dei loro conduttori, asseritamente provocato dalle proteste inconsulte degli attori medesimi, ed ottenevano altresì l'autorizzazione alla chiamata in garanzia dei predetti conduttori per essere da essi tenuti indenni in ipotesi di accoglimento delle pretese risarcitorie degli originari attori.

Si costituivano i convenuti, resistendo alle pretese attoree e chiedendo, in via riconvenzionale, il risarcimento del danno patrimoniale subito a causa del recesso unilaterale anticipato dopo due mesi di due delle inquiline del proprio appartamento al primo piano, a fronte dell'atteggiamento persecutorio degli attori nei loro confronti.

Si chiedeva, nel dettaglio, che - in ipotesi di accoglimento delle pretese risarcitorie degli originari attori – le conduttrici fossero riconosciute responsabili in solido dei danni, in luogo dei proprietari dell'appartamento al primo piano, sulla base delle previsioni del contratto di locazione e del regolamento condominiale, il quale ultimo imponeva agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma anche ai loro conduttori e sub conduttori, di non essere causa di rumori che potessero recare nocimento agli altri abitanti del Condominio.

Il Tribunale di Bologna accoglieva in parte la domanda degli originari attori, respingendola nei confronti dei proprietari dell'appartamento del secondo piano, ed **accogliendola invece per violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale e per l'intollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 cod. civ.**

Il Tribunale **respingeva**, invece, la domanda di "manleva" rivolta nei confronti delle conduttrici dell'appartamento del primo piano, **non avendo essi provato di essersi attivati presso le loro conduttrici per far cessare le condotte disturbanti**, regolando di conseguenza – il governo del carico suntuuario.

La sentenza di primo grado veniva impugnata chiedendo, gli appellanti che venisse respinta anche nei loro confronti (quali conduttori dell'appartamento del secondo piano) la domanda risarcitoria degli originari attori, che resistevano, spiegando appello incidentale.

Si sviluppava, così, un' articolato contenzioso (rinvio all' integrale lettura della decisione, per quanto riguarda gli aspetti non direttamente interessanti la materia oggetto della presente disamina), all'esito del quale la Corte di appello, in parziale riforma della sentenza gravata, in accoglimento dell'appello principale, *respingeva la domanda risarcitoria avanzata dagli originari attori anche nei confronti dei proprietari dell'appartamento del primo piano*, esaminando le ulteriori domande (manleva) ai soli fini del governo delle spese processuali.

Avverso questa sentenza veniva proposto gravame (principale ed incidentale) avente ad oggetto, tra le altre questioni dedotte, appunto, **l'omesso esame di un fatto decisivo, individuato nell'esistenza di un regolamento condominiale che all'art. 8 statuiva in merito ai rumori, documento che era stato posto a fondamento dell'accoglimento della domanda risarcitoria degli originari attori nei confronti dei proprietari dell'appartamento del primo piano nella sentenza di primo grado.**

Motivo che non incontrava il favore della Corte che riteneva la motivazione della Corte di prossimità, pur sintetica, esaustiva ed immune da vizi. Infatti:

- la sentenza impugnata, ha espressamente indicato che il Tribunale aveva *ritenuto provati in base alle dichiarazioni testimoniali assunte, alle lettere indirizzate all'amministratore condominiale da parte dei vari condomini ed al verbale dell'assemblea straordinaria*, l'esistenza delle immissioni rumorose, in violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale, e la loro intollerabilità, *ric conducendole esclusivamente in capo ai proprietari dell'appartamento al primo piano*,
- all'esito evidenziando che i primi tre motivi dell'appello principale riguardavano rispettivamente
 - la prova del disturbo,
 - la violazione del regolamento condominiale
 - l'intollerabilità dei rumori

- ritenendo – quindi- la fondatezza dell'appello pur non menzionando espressamente nella parte motiva la violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale
- la norma regolamentare, in conformità all'art. 25 comma 6 lettere a) ed e) della L.R. Emilia Romagna 8.8.2001 n. 24, relativo alle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, vietava ai condòmini e ai loro eventuali inquilini e subaffittuari
 - a) "ogni godimento del proprio alloggio che possa arrecare danno... o che per effetto di rumori...sia di nocumento oppure contrasti il decoro del fabbricato";
 - g) "...di arrecare disturbo o molestia con rumori o suoni negli intervalli che verranno stabiliti dall'assemblea".

Per quanto, poi, aveva ad oggetto la previsione regolamentare

- gli originari attori non avevano mai allegato e provato che l'assemblea del condominio avesse individuato gli intervalli orari all'interno dei quali qualsivoglia disturbo o molestia sarebbe stato considerato vietato a prescindere dalla considerazione del nocumento provocato, o dell'oggettivo pericolo di danno proprio del rumore riscontrato indicati alla lettera a) dello stesso articolo del regolamento,
- ne conseguiva che la pretesa risarcitoria degli originari attori, accolta in primo grado in relazione alla violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale a prescindere dal requisito dell'intollerabilità delle immissioni sonore richiesto dall'art. 844 cod. civ., imponeva l'accertamento della sussistenza di un nocumento oggettivo, o di un oggettivo pericolo di danno connesso ai rumori riscontrati

In punto di stretto diritto rileva la Corte:

a. il regolamento condominiale può ben prevedere una soglia di tollerabilità dei rumori inferiore rispetto a quella dell'art. 844 cod. civ., ma comunque sufficientemente specifica (vedi in tal senso Cass. ord. 15.5.2024 n.13396; Cass. ord. 11.9.2014 n.19229),

b. tuttavia, in punto risarcimento del danno, l'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte (Cass. sez. un. 11.11.2008 n. 26972 c.d. sentenze gemelle di San Martino), affinché possa esservi un danno non patrimoniale, deve aversi la lesione di un diritto della personalità tale da eccedere una certa soglia di offensività rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema che impone un grado minimo di tolleranza, in quanto pregiudizi connotati da futilità devono essere sopportati da ogni persona inserita nel complesso contesto sociale in virtù del dovere della tolleranza che la convivenza impone.

I giudici del merito hanno insindacabilmente (seppur sinteticamente) accertato che **fosse mancato (motivazionalmente) l'accertamento della mancata prova di un oggettivo pericolo di danno connesso ai rumori riscontrati**, pur non menzionando espressamente nella parte motiva il regolamento condominiale, vincolante sia per i proprietari di immobili condominiali, che per i loro conduttori e per i subaffittuari. Infatti:

- nell'ultimo capoverso di pagina 6 la Corte ha infatti indicato che "dalla valutazione delle dichiarazioni testimoniali assunte e dai documenti depositati nel giudizio di primo grado (verbali di polizia municipale, lettere dirette all'amministratore condominiale e verbale dell'assemblea straordinaria del 24.1.2003) *non emerge in modo univoco l'attitudine dei rumori descritti di cagionare un effettivo pregiudizio*"

- nel prosieguo la sentenza di appello, pur operando una valutazione complessiva globale, e non analitica, delle ben 23 testimonianze acquisite, ha rilevato che da esse era emersa la provenienza di rumori dagli appartamenti dei convenuti del primo e del secondo piano, ma *non una qualificazione in termini convergenti dell'intensità di tali rumori*, evidentemente perché alcune testimonianze avevano evidenziato trattarsi di rumori inidonei a produrre un danno oggettivamente apprezzabile agli abitanti dell'appartamento al piano rialzato degli attori, mentre altre (in particolare quelle di due vicini valorizzate dalla sentenza di primo grado) avevano enfatizzato l'intollerabilità di quei rumori
- per superare la divergenza sul punto delle testimonianze acquisite, la sentenza impugnata ha tenuto conto, anzitutto, che dai sette verbali di intervento della Polizia municipale acquisiti a seguito delle segnalazioni di rumori compiute dagli originari attori, verbali dotati evidentemente di particolare valore probatorio ed attendibilità per l'imparzialità delle fonti di conoscenza, sono risultati sempre esiti negativi circa la presenza di rumori, o perché gli stessi autori della segnalazione avevano annullato la chiamata, o perché gli agenti giunti sul posto non avevano rilevato alcunché, ed è poi passata ad esaminare la natura dei rumori riscontrati e gli orari in cui essi sono stati prodotti, non senza evidenziare al primo capoverso di pagina 7, che le considerazioni relative a tali ultimi due elementi venivano svolte anche ai fini della complessiva valutazione dell'intollerabilità delle immissioni sonore (ex art. 844 cod. civ.)
- la Corte di prossimità segnalava, poi, che le segnalazioni dei rumori erano state effettuate in orari che non rientravano nella nozione di "tarda notte", in quanto in quattro occasioni la chiamata della Polizia municipale era avvenuta prima della mezzanotte (di cui due addirittura prima delle ore 23.00) e nelle altre occasioni poco dopo le 24.00, e che i rumori riferiti dai vari testimoni (vociare degli inquilini, scrosciare dell'acqua della doccia, spostamento di mobilio) rientravano nella quotidianità del vivere in una collettività, quale quella propria di un Condominio, per cui non poteva ritenersi raggiunta la prova dell'intollerabilità delle immissioni sonore, né di rumori idonei a cagionare oggettivo pregiudizio agli altri condomini (come richiesto dall'art. 8 lettera a) del regolamento condominiale).

Da ciò il rigetto del gravame con riferimento alla questione giuridica oggetto della presente disamina, trascorrendo poi (e così accogliendo, in parte qua, il gravame) in considerazioni che afferivano il denunciato – erroneo – governo del carico suntuario.

andrea andrich
avvocato in venezia