



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONIO SCARPA	Presidente
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere relatore
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.12/06/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17249/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED] SNC,
elettivamente domiciliata in ROMA, [REDACTED] presso lo
studio dell'avvocato [REDACTED] rappresentata e difesa
dagli avvocati [REDACTED]

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO [REDACTED]
rappresentato e difeso dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED]

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.
582/2020, depositata il 19/02/2020.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2025
dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

PREMESSO CHE

1. Nell'ottobre 2016 la società [REDACTED] s.n.c. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio [REDACTED] chiedendo di accertare l'illegittimità della delibera assunta dal Condominio nel corso dell'assemblea condominiale straordinaria tenutasi il 10 giugno 2016. L'assemblea era stata convocata per assumere le decisioni conseguenti alla pronuncia della sentenza n. 2789/2015 della Corte d'appello di Milano, in sede di giudizio di rinvio dalla Corte di cassazione. La Corte d'appello aveva condannato il Condominio a corrispondere ingenti importi a titolo di risarcimento del danno in favore di alcuni condomini proprietari di garage e magazzini posti nel secondo piano interrato, danneggiati in occasione di episodi di esondazione verificatisi nel 1993, a causa della cattiva gestione da parte del Condominio delle pompe di aspirazione di proprietà condominiale. Con la suddetta delibera l'assemblea aveva autorizzato l'amministratore a iniziare una trattativa volta a pervenire a una definizione conciliativa della lite (punto 2 dell'ordine del giorno) e a corrispondere immediatamente un primo versamento in favore dei condomini vincitori della causa, prendendo a base il piano rateale di rimborsi previsto nella proposta conciliativa (punto 3 dell'ordine del giorno). L'attrice, a fondamento della illegittimità della delibera impugnata, deduceva di avere acquistato la propria unità immobiliare nell'ottobre del 2004 dai precedenti proprietari, i quali, prima della vendita, avevano raggiunto un accordo transattivo con i quattro condomini danneggiati, corrispondendo, dopo la sentenza di primo grado, l'importo di euro 22.277,54. L'attrice chiedeva, dunque, l'annullamento della delibera nelle parti in cui poneva a carico di [REDACTED] l'obbligo di pagare pro-quota un primo acconto in favore dei danneggiati, dovendosi considerare la società estranea a tale



obbligazione, quale conseguenza dell'accordo transattivo e non essendo all'epoca del verificarsi dei fatti dannosi la medesima parte della compagine condominiale.

Con sentenza n. 8890/2018, il Tribunale di Milano ha rigettato la domanda, rilevando il difetto di interesse ad agire di [REDACTED] in riferimento al punto dell'ordine del giorno che autorizzava l'amministratore a iniziare la trattativa, trattandosi di punto dal carattere meramente programmatico e comunque di iniziativa di per sé utile a tutti i condomini, e affermando l'obbligo in capo a [REDACTED] di corrispondere l'importo deliberato (punto 3), in virtù del principio c.d. dell'ambulatorietà passiva, operante nei rapporti tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare.

2. La sentenza è stata impugnata dalla società [REDACTED]

Con la sentenza n. 582/2020, la Corte d'appello di Milano ha rigettato l'impugnazione, rilevando l'inopponibilità al Condominio della transazione stipulata nel 2004 dai danti causa dell'appellante con i soggetti danneggiati, in virtù del principio di relatività degli effetti del contratto *ex art. 1372 c.c.*, e affermando che secondo i principi generali il singolo condomino è obbligato a contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni e quindi anche a rifondere i danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa di malgoverno delle parti comuni.

3. Avverso la sentenza [REDACTED] s.n.c. ricorre per cassazione.

Resiste con controricorso il Condominio [REDACTED] in [REDACTED]

Entrambe le parti hanno presentato memorie.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in due motivi.



1. Il primo motivo denuncia violazione degli artt. 1104, 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., 2051 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.: la ricorrente non è subentrata nel debito dei suoi danti causa e, conseguentemente, non deve partecipare all'esborso della somma necessaria per risarcire i condomini danneggiati. La Corte d'appello ha ritenuto che la ricorrente sia subentrata nel debito dei condomini alienanti per due ragioni: perché l'art. 63 disp. att. c.c. si riferisce agli oneri condominiali e perché il debito del Condominio è stato accertato definitivamente soltanto nel 2016. Quanto al primo profilo, la Corte d'appello ha ritenuto che l'obbligazione risarcitoria del condomino, per un illecito del condominio, sia un'obbligazione *propter rem*, che transita con la cosa, mentre invece l'art. 63 è disposizione che va collegata con gli artt. 1104 e 1123 c.c. e si riferisce alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune, limitando la responsabilità dell'acquirente ai contributi relativi all'anno in corso e in quello precedente; il risarcimento del danno in esame nasce invece dal mancato rispetto di un obbligo, ossia da una obbligazione di fare collegata al possesso delle cose comuni, di cui i condomini hanno la custodia ed è quindi una obbligazione personale. Quanto al secondo profilo, la ricorrente, anche a volere ritenere applicabile l'art. 63 disp. att. c.c., non è subentrata nella obbligazione in quanto la stessa è sorta oltre dieci anni prima del suo subentro ai precedenti condomini (più precisamente nel 1993, anno in cui si è verificato il fatto dannoso), mentre la disposizione limita il subentro del cessionario nell'obbligo di contribuzione del cedente soltanto ai contributi per l'anno in corso e per quello precedente.

Il motivo è fondato. Ad avviso della Corte d'appello, in relazione al risarcimento dei danni subiti dai singoli condomini nelle loro unità immobiliari a causa di malgoverno delle parti comuni vale la stessa regola dell'obbligo per il singolo condomino di contribuire alle spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni, così che non



avrebbe rilievo liberatorio la circostanza che la ricorrente non fosse condomina al momento del verificarsi dell'evento dannoso in quanto, subentrando nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio, è subentrata nei rapporti, attivi e passivi, connessi a tale comproprietà. Il ragionamento della Corte d'appello non è corretto. Come hanno affermato le sezioni unite di questa Corte, il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune è un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune, il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare, con esclusione della natura di obbligazione *propter rem* del danno cagionato dal bene comune e la riconducibilità di detta responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano; una volta esclusa l'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali, deve escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitori sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto (Cass., sez. un., n. 9449/2016; cfr. anche Cass. n. 18855/2013; Cass. sez. un., n. 2951/2016). Ad avviso della Corte d'appello il principio enunciato dalle sezioni unite non troverebbe applicazione nel caso in esame, essendo stato dettato in relazione a una ipotesi di responsabilità per infiltrazioni derivanti da un lastrico in uso esclusivo a un condomino. La lettura della Corte d'appello non può essere condivisa: le sezioni unite hanno infatti precisato che anche nel caso di uso esclusivo di un bene comune il proprietario dell'appartamento danneggiato è un terzo, allo stesso modo del proprietario danneggiato da un bene comune di uso non esclusivo, il che implica "la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare dell'uso esclusivo del lastrico e, per la natura comune del bene, dello stesso condominio" (pagg. 11 e 12 della pronuncia delle sezioni unite n. 9449/2016).



2. L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo, proposto "in via subordinata", che denuncia violazione degli artt. 1123, 1199 e/o 1301, 1311 c.c. in relazione all'art. 1304 c.c. (art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.), per avere la Corte d'appello ritenuto inopponibile al Condominio l'accordo transattivo concluso dai danti causa della ricorrente.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Milano, che deciderà la causa attenendosi al principio di diritto sopra ricordato; il giudice di rinvio provvederà pure in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 12 giugno 2025.

Il Presidente

Antonio Scarpa

