



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONIO SCARPA - Presidente -
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -
CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
STEFANO OLIVA - Consigliere Rel. -
CESARE TRAPUZZANO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ad. 13/10/2026 - CC

R.G.N. 21679/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21679-2022 proposto da:

CONDOMINIO [redacted] in
persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dagli
avv.ti [redacted] e [redacted]

- ricorrente -

contro

[redacted] e [redacted] S.P.A.

- intimati -

avverso la sentenza n. 1481/2021 del TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA,
depositata in data 14/06/2022;
udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere
Stefano Oliva.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 27.2.2013 [redacted] [redacted] esponeva di
essere proprietario di un appartamento al piano terra dello stabile in
condominio sito in [redacted] e che a
seguito dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato, eseguiti nel 2009,
la sua unità immobiliare era stata interessata da infiltrazioni e umidità,
con distacco dell'intonaco. Evocava quindi in giudizio, innanzi il Giudice di



Pace di Torre Annunziata, il Condominio [REDACTED] invocandone la condanna al risarcimento del danno, quantificato in € 3.530 oltre accessori.

Si costituiva il condominio, resistendo alla domanda e chiamando in garanzia [REDACTED] S.p.a., la quale a sua volta si costituiva, resistendo sia alla domanda principale che a quella di manleva.

Con sentenza n. 1/18 bis del 12.1.2018 il Giudice di Pace rigettava tanto la domanda principale, ritenendo non provata la responsabilità del condominio convenuto, che quella di manleva, poiché la polizza non copriva la responsabilità del danno da cattiva manutenzione dell'edificio.

Con la sentenza impugnata, n. 1411/2022, il Tribunale di Torre Annunziata accoglieva l'appello interposto dal [REDACTED] avverso la decisione di prime cure, riformandola e condannando il Condominio al risarcimento del danno, nella misura della metà, essendo lo stesso, per la restante parte, imputabile direttamente all'appellante.

Il Tribunale riteneva, in particolare, che le infiltrazioni esistenti nella proprietà [REDACTED] fossero dovute, in parte, alla presenza di una colonna fecale a servizio dei piani superiori, in parte all'umidità proveniente dal giardino dello stesso appellante, ed in parte dal difettoso isolamento termico della sua proprietà. Il Tribunale ha quindi ravvisato la responsabilità del Condominio, essendo la causa del danno da individuare in un difetto di costruzione del fabbricato, in concorso con quella del danneggiato stesso, ed ha quindi ritenuto detti soggetti corresponsabili del pregiudizio in ragione del 50% cadauno, non essendo possibile operare una diversa graduazione della responsabilità. Poiché il C.T.U. aveva indicato un danno pari ad 2.249,85 (inferiore a quanto speso dal [REDACTED] il giudice del gravame ha condannato il Condominio al pagamento della metà di detta somma, pari ad € 1.258,56.

Propone ricorso per la cassazione di detta sentenza [REDACTED] affidandosi a quattro motivi.



Le altre parti del giudizio di seconde cure sono rimaste intime e non hanno svolto attività nel presente giudizio di legittimità.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 99, 112, 113 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché il Tribunale avrebbe erroneamente ravvisato la responsabilità del Condominio per un vizio costruttivo dell'edificio, nonostante tale domanda fosse stata proposta dal [REDACTED] per la prima volta in fase di gravame. In primo grado, infatti, l'attore aveva lamentato l'esistenza di danni derivanti dalla cattiva manutenzione dello stabile, e non anche a fronte di vizi costruttivi dello stesso. In concreto, il Tribunale ha ravvisato l'esistenza, a carico della proprietà [REDACTED] di infiltrazioni di condensa dovuta ad un cd "*ponte termico*" ascrivibile ad un difetto costruttivo dell'edificio, e segnatamente alla sua inadeguata coibentazione e isolamento termico.

La censura è infondata.

Il [REDACTED] aveva lamentato un danno da infiltrazioni a carico della sua proprietà, ascrivendone la causa ai lavori di manutenzione dello stabile fatti eseguire dal condominio. L'oggetto della domanda, tuttavia, è sempre stato l'accertamento dei denunciati fenomeni infiltrativi e la condanna del Condominio al risarcimento del danno da essi derivante a carico dell'attore. Il giudice di merito si è limitato ad esaminare le risultanze processuali, evidenziando che (secondo quanto accertato dal C.T.U. designato in prime cure) le cause del fenomeno erano diverse, ed individuando quelle delle quali doveva rispondere il Condominio e distinguendole da quelle derivanti, invece, direttamente dal fatto, attivo o omissivo, del [REDACTED] all'esito di tale disamina, il giudice del gravame, ritenendo impossibile graduare diversamente la responsabilità, ha applicato la presunzione di pariteticità tra gli apporti causali prevista dall'art 2055, primo comma, c.c.



Il Condominio contesta la decisione del giudice di seconda istanza, affermando che essa avrebbe erroneamente riqualificato la domanda del [REDACTED] accogliendola sulla base di elementi di fatto e diritto mai sviluppati dall'appellante nel corso del giudizio di prime cure. In realtà, il Tribunale si è limitato a rivalutare gli accertamenti condotto dal C.T.U. in prima istanza, traendone un convincimento diverso da quello cui a suo tempo era pervenuto il Giudice di Pace.

Va ribadito, sul punto, che *"Costituisce domanda nuova, inammissibile in appello, quella relativa ad un diritto cd. eterodeterminato (o non autoindividuante) allorquando i fatti storici allegati in primo grado a sostegno dell'azione vengono sostituiti o integrati da fatti nuovi e diversi, dedotti con i motivi di gravame"* (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 19186 del 15/09/2020, Rv. 658987). Nel caso di specie, il [REDACTED] non aveva proposto, con i motivi di appello, temi di indagine nuovi rispetto a quanto dedotto in prime cure, ma aveva semplicemente invocato la riforma della decisione del Giudice di Pace, riproponendo innanzi al Tribunale la medesima domanda risarcitoria già formulata in primo grado. Il giudice del gravame, nel riesaminare le risultanze istruttorie è pervenuto ad una conclusione difforme da quella del Giudice di Pace, senza tuttavia estendere il *thema decidendum* oltre i limiti dell'originaria domanda e di quanto devolutogli dall'appellante con i motivi di impugnazione. Sotto questo profilo, va fatta applicazione del principio secondo cui *"In tema di azione per il risarcimento dei danni, nel suo nucleo immodificabile la domanda non va identificata in relazione al diritto sostanziale eventualmente indicato dalla parte e considerato alla stregua dei fatti costitutivi della fattispecie normativa (che costituisce oggetto della qualificazione del giudice), bensì esclusivamente in base al bene della vita e ai fatti storici-materiali che delineano la fattispecie concreta; ne consegue che, se i fatti materiali ritualmente allegati rimangono immutati, è compito del giudice individuare quali tra essi*



assumano rilevanza giuridica, in relazione alla individuazione della fattispecie normativa astratta in cui tali fatti debbono essere sussunti ed indipendentemente dal tipo di diritto indicato dalla parte" (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 10049 del 29/03/2022, Rv. 664475; in termini sostanzialmente analoghi, cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 29212 del 06/12/2017, Rv. 646596 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3160 del 13/05/1980, Rv. 406955, quest'ultima proprio relativa ad una fattispecie di danni provocati da infiltrazioni idriche).

Nel caso di specie, i fatti allegati dal [REDACTED] erano gli stessi già proposti in prime cure, e si sostanziano nell'esistenza, all'interno del suo alloggio, di fenomeni di infiltrazione ed umidità che, secondo la tesi attorea, erano da ascrivere alla responsabilità del Condominio. Nessuna domanda nuova è dunque stata proposta dal [REDACTED] in appello ed il Tribunale non è incorso in vizio di ultrapetizione, né ha violato le disposizioni in tema di cd. divieto dei *nova* in appello.

Con il secondo motivo, il Condominio lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 99, 112, 113, 345 c.p.c. e 2907 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché il Tribunale avrebbe pronunciato oltre la domanda proposta dal [REDACTED] riconoscendo a quest'ultimo un danno da condensa derivante da vizi costruttivi dell'edificio in condominio, a fronte della prospettazione, iniziale, di un diverso pregiudizio causato dalla cattiva esecuzione dei lavori di manutenzione dello stabile.

La censura è infondata per le medesime considerazioni già esposte in relazione allo scrutinio del primo motivo del ricorso. Non assumono invero rilevanza le modalità con cui la domanda sia stata formulata, poiché quel che importa, ai fini dell'interpretazione del suo contenuto, è l'identificazione del cd. *"bene della vita"* in relazione al quale viene invocata tutela. Sotto questo profilo, va considerato che la modificazione di uno od entrambi degli elementi costitutivi, rappresentati dal *petitum* e



dalla *causa petendi*, non comporta la proposizione di una domanda diversa, e dunque la violazione dell'art. 112 c.p.c., "... *sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali*" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 12310 del 15/06/2015, Rv. 635536). Poiché nella specie, le parti sin dal principio si sono confrontate sul medesimo *thema decidendum*, alla base del quale vi era la contestata esistenza, nell'alloggio del [REDACTED] di infiltrazioni e danni dei quali era responsabile il Condominio, non si configurano né lesione del diritto di difesa, né dilatazione dei tempi del giudizio.

A quanto precede va aggiunta la decisiva considerazione che "*La rilevazione e l'interpretazione del contenuto della domanda è attività riservata al giudice di merito, sicché non è deducibile la violazione dell'art. 112 c.p.c., quale errore procedurale rilevante ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., quando il predetto giudice abbia svolto una motivazione sul punto, dimostrando come la questione sia stata ricompresa tra quelle oggetto di decisione, attenendo, in tal caso, il dedotto errore al momento logico relativo all'accertamento in concreto della volontà della parte*" (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 27181 del 22/09/2023, Rv. 668673; negli stessi termini anche Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 31546 del 03/12/2019, Rv. 656493, secondo la quale "... *l'erronea interpretazione della domande e delle eccezioni non è censurabile ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., perché non pone in discussione il significato della norma ma la sua concreta applicazione operata dal giudice di merito, il cui apprezzamento, al pari di ogni altro giudizio di fatto, può essere esaminato in sede di legittimità soltanto sotto il profilo del vizio di motivazione, ovviamente entro i limiti in cui tale sindacato è ancora consentito dal vigente art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.*"). Nel caso di specie, la Corte di appello ha



interpretato la domanda proposta in primo grado motivando adeguatamente sul punto, onde non si configura neppure il vizio da ultimo richiamato. A fronte della operata interpretazione dell'atto introduttivo del giudizio e della *causa petendi* ivi edotta a sostegno della domanda di risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni di acqua, le allegazioni compiute dall'attore nel corso del giudizio di primo grado e del giudizio di appello non costituiscono una *mutatio libelli*.

Con il terzo motivo, il ricorrente si duole della violazione o falsa applicazione degli artt. 113, 115, 116 c.p.c. e 2697 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché il Tribunale avrebbe erroneamente fondato la sua decisione su elementi di fatto non emergenti dalla C.T.U.

La censura è infondata.

Va infatti evidenziato che *"In tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c."* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 20867 del 30/09/2020, Rv. 659037 – 01). Mentre, con riferimento alla deduzione relativa alla violazione dell'art. 116 c.p.c., va ribadito che *"In tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato –in assenza di diversa indicazione normativa– secondo il suo prudente apprezzamento, pretendendo di attribuirle un altro e*



diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione” (Cass. Sez. U, Sentenza n. 20867 del 30/09/2020, Rv. 659037 – 02; conf. Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 16016 del 09/06/2021, Rv. 661360).

Infine, per quel che concerne la dedotta violazione dell’art. 2697 c.c., va data continuità al principio per cui *“La violazione del precetto di cui all’art. 2697 c.c. si configura nell’ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l’onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma, non anche quando, a seguito di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, abbia ritenuto erroneamente che la parte onerata avesse assolto tale onere, poiché in questo caso vi è un erroneo apprezzamento sull’esito della prova, sindacabile in sede di legittimità solo per il vizio di cui all’art. 360, n. 5, c.p.c.”* (Cass. Sez. L, Sentenza n. 17313 del 19/08/2020, Rv. 658541; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19064 del 05/09/2006, Rv. 592634; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 2935 del 10/02/2006, Rv. 586772; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2155 del 14/02/2001, Rv. 543860).

Nel caso specifico, il giudice di appello non ha deciso sulla base di prove non allegate dalle parti, né ha operato un’inversione dell’onere della prova, né ha attribuito ad un elemento di prova una valenza diversa da quella prevista dal legislatore, ma si è limitato a condurre un motivato riesame critico della decisione di prime cure, sulla scorta di una nuova, e diversa, valutazione delle risultanze dell’istruttoria.



Con il quarto motivo, il Condominio contesta la violazione o falsa applicazione dell'art. 93 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché il Tribunale avrebbe erroneamente condannato il condominio a rifondere al [REDACTED] le somme che questi aveva versato sulla base della sentenza di prime cure, direttamente a favore del procuratore dell'ente di gestione, dichiaratosi distrattario. Ad avviso del Condominio, la richiesta di restituzione avrebbe dovuto essere diretta nei confronti dell'avvocato, e non invece della parte assistita.

La censura è infondata.

Anche nel caso in cui le spese liquidate in sentenza siano versate dalla parte soccombente a mani del procuratore della parte vittoriosa, dichiaratosi distrattario o anticipatario, non si configura un rapporto diretto tra soccombente e beneficiario del pagamento, con la conseguenza che la domanda di restituzione va proposta nei riguardi della parte vittoriosa, e non anche direttamente nei riguardi dell'avvocato.

Va infatti data continuità al principio, affermato da questa Corte, secondo cui *"Il pagamento delle spese processuali effettuato direttamente al difensore non indicato come distrattario, in virtù una sentenza di condanna poi riformata, non elide l'obbligo della parte al rimborso, in quanto unica legittimata passiva rispetto alla domanda di restituzione dell'importo corrisposto"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15030 del 31/05/2019, Rv. 654191; conf. Cass. Sez. L, Sentenza n. 18564 del 03/09/2014, Rv. 632636).

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Nulla per le spese, in difetto di svolgimento di attività difensiva da parte intimata nel presente giudizio di legittimità.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo



contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 13 ottobre 2026.

IL PRESIDENTE

Antonio Scarpa

