



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

CHIARA GRAZIOSI

Presidente

FRANCESCA FIECCONI

Consigliere

MARILENA GORGONI

Consigliere Rel.

PAOLO SPAZIANI

Consigliere

MARCO CECCHI

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.5/2/2026

CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16143/2023 R.G. proposto da:

■■■■ S.R.L., rappresentata e difesa
dall'avvocato ■■■■, con domiciliazione digitale *ex lege*;

-ricorrente-

contro

■■■■ rappresentato e difeso dall'avvocato ■■■■
■■■■ con domiciliazione digitale *ex lege*;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 243/2023, depositata
il 16/1/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 5/2/2026 dal
Consigliere Marilena Gorgoni:



FATTI DI CAUSA

██████████ S.R.L., proprietaria di due appartamenti del condominio sito in ██████ Via ██████████ conveniva in giudizio ██████████ al quale, con delibera assembleare, il condominio aveva conferito l'incarico di direttore dei lavori di risanamento e restauro dei due fabbricati costituenti il detto condominio, affidati in appalto alla Soc. a r.l. ██████████ perché, accertatene le omissioni e/o errori posti in essere nell'espletamento del suddetto incarico e la negligente esecuzione dei compiti di vigilanza e sorveglianza, fosse condannato al risarcimento dei danni risentiti dalle parti comuni degli stabili condominiali o, in subordine, dall'attrice quale partecipante al condominio per la quota di sua proprietà pari a 41 millesimi e, in ogni caso, di quelli subiti dall'attrice in proprio – con specifico riferimento ai due appartamenti di sua proprietà ubicati nel fabbricato di detto condominio.

Il ██████████ costituitosi in giudizio, eccepiva in via preliminare la carenza di legittimazione attiva della ██████ Immobiliare in relazione ai danni afferenti alle parti comuni dell'edificio e, nel merito, l'infondatezza delle domande proposte; assumendo la esclusiva responsabilità della ██████████ S.r.l., otteneva di chiamarla in giudizio.

Quest'ultima, costituitasi, resisteva, sostenendo che la domanda attorea aveva ad oggetto «solo ed esclusivamente l'obbligazione di natura professionale assunta dal direttore dei lavori», e chiedeva di essere estromessa dal giudizio.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13162/2016, dichiarava l'attrice «carente di legittimazione attiva rispetto alla domanda di risarcimento danni da inadempimento contrattuale» e la condannava alla integrale rifusione delle spese e dei compensi del giudizio sia al convenuto sia alla terza chiamata in causa.

La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 243/2023, depositata il 16/1/2023, ha respinto l'appello proposto da ██████████ ██████████



■ ■ ha proposto ricorso, fondato su un motivo, cui ha resistito con controricorso il ■

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione degli artt. 75 e 81 c.p.c. e degli artt.1131, 1105 e 1139 c.c., per avere il giudice d'appello negato alla ricorrente, in quanto singolo condomino, la titolarità attiva del rapporto controverso affermando che per quanto attiene ai contratti stipulati dal condominio in persona dell'amministratore non sussiste la legittimazione concorrente del singolo condomino, «in forza del principio enunciato dalle Sezioni Unite con le sentenze n.19663/2014 e n. 10934/2019», secondo cui la legittimazione concorrente ricorre solo nelle controversie che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, mentre il contratto tra il condominio e il ■ non aveva «direttamente a oggetto la tutela o l'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni»: trattandosi di "contratto inerente alla vigilanza nell'esecuzione di un contratto di appalto ... le eventuali ripercussioni sulla res sarebbero soltanto indirette».

La confutazione della ricorrente si basa sul convincimento che la corte d'appello abbia applicato al caso di specie principi di diritto inconferenti e sull'assunto che S.U. 10934/2019 non enunci affatto il principio di diritto richiamato dalla corte territoriale, ma che al contrario abbia scelto l'opposto orientamento, favorevole a ritenere sussistente la legittimazione concorrente del singolo condomino.

2. Il motivo è fondato.

Infatti, è acquisito che, stante la peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati dall'amministratore, neppure l'iniziativa dell'amministratore a tutela di un diritto comune dei condomini priva gli stessi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto



nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca, atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il suo diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini (cfr. da ultimo Cass. 13/11/2024 n. 29251).

Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c. In particolare, è stato rilevato che il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario.

Logico corollario di tali principi è quello che il singolo condomino può promuovere le azioni - o resistere alle azioni da altri proposte - a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, oppure ricorrere all'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria nell'interesse della *res*, se intendono evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, perché non si prendono i «provvedimenti necessari per l'amministrazione» della stessa, avendo tale suo potere carattere autonomo (Cass. 13/11/2024 n. 29251).

La sentenza n. 10934/2019 delle Sezioni Unite ha affermato che non può negarsi la legittimazione alternativa individuale al singolo condomino quando si sia in presenza di cause introdotte da un condomino o da un terzo che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. La



pronuncia, nel ribadire la tradizionale tesi dell'assenza di personalità e soggettività giuridica autonoma per il condominio, ha altresì confermato che qualora si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato e che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune non può negarsi la legittimazione alternativa individuale. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale (v. anche Cass. 24/7/2023 n. 22116; Cass. 14/6/2023 n. 16934; Cass. 19/11/2021 n. 35576).

3. Vero è che di recente la Sezione Seconda di questa Suprema Corte, con la ordinanza n. 14829 del 3/6/2025, ha negato la legittimazione del singolo condomino ad agire nei confronti della ditta appaltatrice per ottenerne, previo accertamento della responsabilità per inadempimento del contratto di appalto, la condanna al risarcimento dei danni, affermando: « Il condominio è parte contrattuale complessa, necessariamente rappresentata dall'amministratore, e il singolo condomino, pertanto, non è legittimato ad agire in proprio contro l'appaltatore».

La spiegazione di ciò è stata sostenuta nel fatto che «il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose».

Il che sarebbe dimostrato:

- dall'inidoneità del pagamento *pro quota* eseguiti dal condomino direttamente nelle mani del creditore del condominio, «se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante (Sez. 6, n. 3636, 17/02/2014)»;



- dall'inoppugnabilità della deliberazione assembleare di approvazione delle spese che «fa sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti, rimanendo indipendenti l'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio e le vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi creditori (Sez. 2, n. 2049, 29/01/2013, Rv. 625051)»;

- dall'autonomia dell'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese per le parti comuni del condominio, da un lato, «e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, (...) il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. c.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio»;

- dalla diversa decorrenza dei termini per la denuncia dei vizi e delle difformità dell'opera, ai sensi dell'art. 1667 c.c., secondo che il committente sia il condomino o il condominio: in questo secondo caso il termine «decorre dal momento in cui l'amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dalla imperfetta esecuzione dell'opera e non dal giorno in cui l'amministratore ne renda edotti i condomini in sede assembleare, posto che rientra fra i poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per cui è da tale momento che il condominio in persona dell'amministratore che lo rappresenta è posto in grado di agire per far valere la garanzia (Sez. 2, n. 4619, 18/05/1996, Rv. 497684; conf. Cass. nn. 10218/1994 e 5103/1995)».

Detta pronuncia, però, oltre a non essersi confrontata con il principio enunciato dalle Sezioni unite con la decisione n. 10934/2019 (e con la giurisprudenza che tale insegnamento ha applicato), giustifica il diniego della legittimazione del singolo condomino sulla scorta di enunciati



giurisprudenziali riguardanti le controversie che, avendo ad oggetto non i diritti su un bene comune bensì la sua gestione, sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute in relazione a siffatta gestione da ciascun condomino: controversie per le quali non trova applicazione la tutela dei poteri processuali del singolo - di agire, intervenire, impugnare - in difesa dei diritti connessi alla sua partecipazione (v., in tal senso, proprio S.U. n. 10934/2019).

Nella specie, dunque, la corte territoriale, ritenendo che «il contratto inadempito nella fattispecie non ha attinenza diretta all'interesse esclusivo del condomino, tant'è che i lamentati danni sarebbero stati cagionati non da una azione diretta della controparte, ma sarebbero stati conseguenza indiretta dell'asserito inesatto inadempimento degli obblighi di vigilanza assunti nei confronti del condominio, che peraltro non ha inteso intraprendere alcuna azione», ha erroneamente applicato la giurisprudenza di questa Suprema Corte.

Né, infine, apporta alcun rilievo che l'inadempimento imputato al [REDACTED] avesse *in thesi* provocato solo danni indiretti, perché ciò, lungi dall'essere una ragione per negare la legittimazione del singolo condomino, inciderebbe sul piano, del tutto diverso, dell'accertamento della titolarità sostanziale risarcitoria.

4. Alla fondatezza del motivo consegue l'accoglimento del ricorso. Per l'effetto, la sentenza impugnata è cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa sezione e composizione, cui è demandata anche la liquidazione delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

accogliendo il ricorso cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per le spese, alla Corte d'appello di Roma.



Così deciso in Roma il 5 febbraio 2026

Il Presidente
Chiara Graziosi

