



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto:

RAFFAELE FRASCA	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere
PASQUALINA A.P. CONDELLO	Consigliere
RAFFAELE ROSSI	Consigliere
SALVATORE SAIJA	Consigliere - Rel.

Responsabilità civile
da custodia ex art.
2051 c.c. – Impianto
idrico condominiale
e privato – Criteri di
distinzione

Ud. 26.9.2025 AC

Cron.

R.G.N. 14483/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al N. 14483/2022 R.G., proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ come da
procura in calce al ricorso, domicilio digitale come in atti

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO █████ █████ █████ █████ █████ █████ █████ in persona
dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
██████████ come da procura in calce al controricorso, domicilio digitale come in
atti

- controricorrente -

e contro

██████████ **PLC**, in persona del procuratore speciale ██████████
rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ come da procura in calce al
controricorso, domicilio digitale come in atti

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 2418/2021 pubblicata il
15.12.2021;



udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 26.9.2025 dal
Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

Con ricorso ex art. 702-*bis* c.p.c. notificato il 24.1.2012 al Condominio di [REDACTED]
[REDACTED] unitamente al pedissequo decreto di fissazione
d'udienza, [REDACTED] - premesso di essere titolare di uno studio dentistico al
piano primo del fabbricato condominiale, ove esercitava la propria attività
lavorativa – espose che nella notte tra sabato 8 maggio e domenica 9 maggio
2010, a causa di importanti perdite di acqua provenienti dalle tubature poste al
di sopra della predetta unità immobiliare, si erano verificate nello studio
infiltrazioni che avevano provocato gravi danni; che il Condominio, informato da
esso attore, aveva denunciato l'accaduto alla propria Compagnia di Assicurazioni
e in data 22.12.2010 gli aveva trasmesso un assegno dell'importo di € 7.000,00
"in merito al rimborso dell'assicurazione del sinistro del 11 maggio 2010"; che
l'importo era stato trattenuto da esso attore in acconto sul maggior danno
subito. Pertanto, quantificati i residui danni patrimoniali in € 38.995,21, già
detratto l'acconto ricevuto, rassegnava le conseguenti conclusioni.

Si costituì in giudizio il Condominio, preliminarmente chiedendo la conversione
della causa nel rito ordinario e nel merito contestando le avverse domande, di
cui chiedeva il rigetto. In subordine chiese dichiararsi il difetto di legittimazione
passiva di esso Condominio con conseguente estromissione dal giudizio,
nell'ipotesi in cui l'allagamento fosse dipeso dalla rottura di una tubatura non
condominiale, ma privata; infine chiese di chiamare in causa la [REDACTED]
[REDACTED] al fine di essere tenuto indenne dalla stessa nell'ipotesi di accoglimento



anche parziale della domanda attorea; ciò in quanto, comunque, la polizza copriva l'intero impianto idrico, sia relativamente alle tubature condominiali, sia relativamente a quelle private dei singoli appartamenti. Autorizzata la chiamata, si costituì quindi la [REDACTED] PLC, che chiese parimenti disporsi la trasformazione del rito e comunque il rigetto delle domande.

All'udienza del 9.5.2013, la [REDACTED] PLC offrì *banco iudicis* all'attore la somma di € 16.302,64 (di cui € 15.000,00 per capitale ed € 1.302,64 per competenze legali) che venne dallo stesso accettata in acconto sul maggiore avere. Disposto il mutamento di rito ed istruita la causa, con prova testimoniale e CTU, con sentenza del 14.7.2016 il Tribunale di Prato rigettò la domanda attorea nei confronti del Condominio, nonché quella di chiamata, regolando le spese secondo soccombenza.

[REDACTED] propose dunque gravame e, nella resistenza del Condominio (che propose anche appello incidentale) e della Compagnia, la Corte d'appello di Firenze, con sentenza del 15.12.2021, rigettò l'appello principale. Osservò il giudice d'appello che, anzitutto, il contegno tenuto dagli appellati (con riferimento ai pagamenti disposti, accettati dal [REDACTED] in acconto, e alle relative comunicazioni intercorse) non denotava affatto per un riconoscimento della propria rispettiva responsabilità, non potendo ravvisarsi alcuna confessione stragiudiziale, tanto più che la polizza stipulata dal Condominio concerneva sia i danni cagionati dalle parti comuni dell'edificio, sia dalle singole unità private; che dalla CTU era condivisibilmente emerso che la rottura della tubazione che aveva causato l'allagamento era avvenuta in un tratto di proprietà privata e non condominiale, dovendo così escludersi la responsabilità da custodia del



Condominio appellato; che l'appello incidentale di quest'ultimo riguardo alle spese del giudizio di primo grado era fondato, ad esso competendo la rifusione, da parte del [REDACTED] delle spese di chiamata, in forza del principio di causalità. Avverso detta sentenza, [REDACTED] propone ricorso per cassazione, affidato a due motivi, cui resistono con distinti controricorsi il Condominio e la Compagnia. Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con il primo motivo si lamenta la *“violazione e/o falsa applicazione ex art. 360 n. 3 c.p.c. degli artt. 2733 e 2735 cod. civ. nonché 1175 e 1375 c.c.”*, per non aver ritenuto la Corte d'appello sussistente, nel contegno del Condominio e della Compagnia, gli estremi della confessione, sia giudiziale che stragiudiziale, sicché avrebbero dovuto applicarsi i principi di affidamento, correttezza e buona fede. La confessione del Condominio sulla propria responsabilità quale custode, si conclude, non può essere negata, così come quella della Compagnia assicurativa.

1.2 - Con il secondo motivo si denuncia la *“violazione e/o falsa applicazione ex art. 360 n. 3 c.p.c. dell'art. 1117 e dell'art. 2051 c.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2043 c.c.”*. Si sostiene che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice d'appello, 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. E poiché nella specie la rottura era avvenuta prima del contatore dell'unità del condomino [REDACTED] doveva necessariamente trarsi la conclusione che la tubazione si era danneggiata nel



tratto condominiale, donde la responsabilità del Condominio, anche quale custode dei servizi comuni.

2.1 – Il primo motivo è inammissibile, sotto plurimi profili.

Lo è, anzitutto, in relazione alla pretesa confessione giudiziale, che si assume non considerata dal giudice d'appello. Trattasi, in realtà, di questione che – da quanto è dato desumere dall'esame degli atti legittimamente consultabili da questa Corte – è affetta da novità, in quanto mai prima agitata, nel giudizio di merito, dall'odierno ricorrente.

Inoltre, la relativa censura è estremamente generica ed assertiva, e resa in manifesta violazione dell'art. 366, primo comma, n. 6, c.p.c. (nel testo applicabile *ratione temporis*), posto che non vengono specificamente e adeguatamente indicati gli atti processuali da cui tale confessione dovrebbe desumersi.

2.2 – Quanto poi alla pretesa confessione stragiudiziale, deve anzitutto evidenziarsi che la censura, così come formulata, è del pari inammissibile, perché stabilire se un atto abbia o meno tale valenza è questione rimessa al giudice di merito (v. Cass. n. 10385/2005). E qui la Corte toscana 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.

Peraltro, il ricorrente, anziché argomentare sia sulla violazione e/o falsa applicazione delle norme di diritto in via diretta, la postula commentando emergenze documentali in modo meramente assertorio, senza procedere – al di



là della mancata evocazione della violazione di norme interpretative, come pure sarebbe stato possibile fare - alla loro esegesi.

Infine, può aggiungersi che un simile contegno (nel senso postulato dal ricorrente) neppure sarebbe stato necessario da parte del Condominio, posto che la polizza – come è pacifico tra le parti – copriva sia i danni derivanti dell'impianto idrico condominiale, sia dell'impianto delle singole unità private, sicché non occorre certo professarsi responsabile di alcunché, nel carteggio stragiudiziale, una volta appurato che il sinistro rientrava nell'oggetto dell'assicurazione (come è sostanzialmente incontrovertito tra le parti, solo discutendosi della quantificazione dei danni).

3.1 – Il secondo motivo è parimenti inammissibile.

Ferma la novità del profilo concorsuale della responsabilità tra Condominio e singoli condomini anche in relazione all'impianto idrico del privato, agitato dal ■■■ per la prima volta in questa sede di legittimità (v. controricorso Condominio, p. 11), l'accertamento operato dalla Corte d'appello sulla titolarità privata del tratto di tubazione interessata è meramente fattuale, e non può qui essere rimesso in discussione sotto il velo di una pretesa violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto. La censura in esame, dunque, si risolve in una richiesta di rivisitazione della fattispecie, attività riservata al giudice del merito e censurabile in questa sede di legittimità solo sotto il profilo del vizio motivazionale, questione che il ricorso non agita. E peraltro, l'illustrazione evoca le emergenze fattuali e la CTU senza rispettare l'art. 366, primo comma n. 6 c.p.c.



In ogni caso, non v'è dubbio che 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"*.

4.1 – In definitiva, il ricorso è inammissibile.

Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

la Corte dichiara il ricorso inammissibile e condanna il ricorrente al pagamento, in favore di ciascun controricorrente, della somma di € 2.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, al competente ufficio di merito, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.



Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data
26.9.2025.

Il Presidente
Raffaele Frasca

