

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Nelle persone dei Magistrati:

Antonio Scarpa

Presidente

Tiziana Maccarrone

Consigliere Rel.

Remo Caponi

Consigliere

Dario Cavallari

Consigliere

Francesca Pastore

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.20/05/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26903/2021 R.G. proposto da:

_____ rappresentate e difese dall'avvocato _____

-ricorrenti-

contro

_____ anche titolare dell'Autorimessa _____ di _____

■ rappresentato e difeso dall'avvocata ■

-controrricorrente-

nonché contro

_____ e per lui gli eredi, Condominio di Roma
via _____, in persona dell'amministratore *pro*
tempore, Condominio _____ in persona
dell'amministratore *pro tempore*

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 3010/2021 depositata il 23/04/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20/05/2026 dal Consigliere Tiziana Maccarrone.

FATTI DI CAUSA

██████ ██████ esercente un'attività di autorimessa all'interno del locale posto al piano interrato di due edifici adiacenti, costituenti i Condomini di via ██████ n.██ e di via ██████ n.██ in ██████ aveva adito il Tribunale di Roma convenendo in giudizio i due Condomini e chiedendone la condanna al risarcimento dei danni, sia subiti personalmente quale danno biologico, sia causati alla sua attività imprenditoriale e ai macchinari dalle infiltrazioni provenienti da più punti della copertura del locale. I due Condomini, costituitisi ritualmente, avevano rilevato che le terrazze sovrastanti il locale occupato dall'attore erano di proprietà esclusiva e avevano chiesto e ottenuto l'autorizzazione a chiamare in causa anche i proprietari. Erano stati conseguentemente coinvolti nel giudizio ██████ e ████████████████████ e ██████ ██████ che si erano costituiti chiedendo il rigetto delle domande proposte.

Nel corso del giudizio di primo grado l'attore si era costituito anche in qualità di proprietario del locale che, nel frattempo, aveva acquistato, chiedendo il risarcimento dei danni anche in tale qualità.

All'esito di attività istruttoria che aveva comportato anche la disposizione di due consulenze tecniche d'ufficio (sugli immobili e sulle condizioni di salute dell'attore), il Tribunale di Roma aveva accolto la domanda pronunciando la condanna al risarcimento dei danni riconosciuti e quantificati in complessivi € 63.054,00 -oltre accessori- a carico solidale sia dei Condomini, sia dei chiamati in causa; il primo Giudice aveva ritenuto sussistere la responsabilità concorrente di tutte le parti convenute in giudizio e, <<nell'impossibilità di determinare la percentuale di colpa dei convenuti, questi nella loro qualità di custodi dei beni da cui provenivano le infiltrazioni>> dovevano rispondere, appunto, in solido dei danni.



██████████ e ██████████ avevano proposto impugnazione avanti alla Corte d'Appello di Roma e, costituendosi, avevano proposto appello incidentale sia ██████████ sia ██████████ e ██████████ sia il Condominio di via ██████████ n.10. I motivi comuni dell'appello principale e degli appelli incidentali di ██████████ e ██████████ e del Condominio vertevano: sul riconoscimento di responsabilità a loro carico, nonostante dalla consulenza tecnica d'ufficio fosse emerso come il fenomeno infiltrativo fosse conseguenza della "mancanza del giunto di dilatazione che doveva essere posto in opera dal costruttore contestualmente alla realizzazione di un unico solaio a copertura del locale sottostante"; sul riconoscimento della responsabilità solidale in capo ai convenuti; sul riconoscimento di danni insussistenti, o non provati o comunque liquidati in misura maggiore rispetto al richiesto. ██████████ aveva lamentato l'omessa valutazione dei danni connessi all'attività commerciale, ai materiali e all'attività di rimessaggio e il mancato riconoscimento dei danni subiti quale proprietario dell'immobile per la sua diminuzione di valore a causa dello stillicidio.

La Corte d'Appello di Roma aveva respinto sia l'appello principale che gli appelli incidentali sulle seguenti considerazioni:

-dalla consulenza tecnica d'ufficio si era potuto accertare -oltre al vizio costruttivo costituito dalla mancanza del giunto di dilatazione- <<"che le terrazze di pertinenza dei negozi ai civici ██████████ (proprietà ██████████ e 865 (proprietà ██████████ di via ██████████ sono gli stessi terrazzi a livello pianoterra e che la inadeguata e/o danneggiata impermeabilizzazione sono una delle cause delle infiltrazioni al soffitto del piano garage" (pag.8 della CTU), mentre nelle tavole riprodotte alle pagg.8-9 -sia a livello del piano terra che del piano garage, con sovrapposizione delle proprietà ed il particolare delle zone di infiltrazione- si riscontra nelle proprietà ██████████ ██████████ la concausa delle infiltrazioni>> tale da rendere necessario per la loro eliminazione il rifacimento del manto di



impermeabilizzazione, del sottofondo e della pavimentazione dei terrazzi a livello delle proprietà indicate; gli esiti della consulenza tecnica d'ufficio svolta in primo grado erano stati infatti confermati in sede di sua integrazione in appello e si trattava di mezzo istruttorio di natura percipiente idoneo a costituire prova;

-era corretta anche la condanna al risarcimento dei danni in via solidale, poiché l'art.2055 c.c. considerava il "fatto dannoso" e riguardava la posizione del danneggiato, a cui favore la solidarietà era riconosciuta; l'unicità del fatto dannoso legittimava la responsabilità solidale tra gli autori dell'illecito quando esso fosse derivato, come nel caso di specie, da più azioni od omissioni concorrenti in maniera efficiente alla sua produzione;

-era immune da vizi *l'iter* logico seguito dal Tribunale nella quantificazione dei danni (€ 10.000,00 riconosciuti in via equitativa per la diminuzione dell'attività lavorativa, € 3.800,00 per il danno ai macchinari documentalmente provato, € 14.250,00 per il danno biologico determinato sulla base della consulenza medico-legale, € 35.000,00 per il ripristino dello *status quo ante* dell'autorimessa); ogni ulteriore richiesta risarcitoria avanzata da [REDACTED] appariva sfornita di supporto probatorio.

[REDACTED] e [REDACTED] hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi.

Solo [REDACTED] ha depositato controricorso.

La notificazione del ricorso per cassazione è stata effettuata via PEC ai procuratori domiciliatari del Condominio di via [REDACTED] n. [REDACTED] del Condominio di via [REDACTED] n. [REDACTED] e di [REDACTED] e [REDACTED] le ricorrenti hanno dato altresì atto del decesso di [REDACTED] provvedendo a notificare anche agli eredi (notificazione da considerare effettuata ai sensi dell'art.332 c.p.c., non essendo coltivate, in questa sede, domande delle ricorrenti e/o del controricorrente coinvolgenti la



posizione [REDACTED] Sia i Condomini che [REDACTED] [REDACTED] e gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] sono rimasti intimati.

Entrambe le parti costituite hanno depositato memorie ex art.380 bis.1 c.p.c. prima della data dell'adunanza fissata per la discussione del ricorso in camera di consiglio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] lamentano la <<violazione ex art. 360 comma I n. 5 cpc per omesso esame di un punto decisivo della controversia oggetto di discussione tra le parti. Violazione ex art. 360 comma I n. 4 cpc per nullità della sentenza o del procedimento per mancata integrazione del contraddittorio necessario nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] proprietari del terrazzo (lastrico solare) al civico 161 di via di [REDACTED] e del proprietario del locale soprastante i distacchi tra i fabbricati in condominio di via [REDACTED] n. [REDACTED] e n. [REDACTED] realizzato dal costruttore [REDACTED] dei due fabbricati. Violazione di legge ex art. 102 c.p.c. sul litisconsorzio necessario>>.

La Corte d'Appello avrebbe omesso ogni decisione in ordine all'eccezione -erroneamente respinta dal Tribunale di Roma- di mancata integrazione del contraddittorio formulata dalle ricorrenti, per non essere stati coinvolti nel giudizio [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] da considerare litisconsorti necessari perché proprietari della metà del terrazzo al civico n.861 (costituente anche lastrico solare ad uso esclusivo e di proprietà, per l'altra metà, delle ricorrenti) di via [REDACTED] e del proprietario del locale sovrastante i distacchi tra i due edifici in condominio, pure litisconsorte necessario. Non sarebbe al riguardo condivisibile l'assunto del Tribunale secondo il quale i soggetti indicati non sarebbero litisconsorti necessari, perché anche loro sarebbero corresponsabili delle infiltrazioni subite dal garage di [REDACTED] [REDACTED]

Il motivo è infondato.



È improprio il richiamo delle ricorrenti al disposto dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c. per inquadrare il motivo in esame, che è di rilievo processuale e riguarda la effettiva partecipazione al giudizio, fin dal primo grado, di tutti i soggetti contraddittori necessari rispetto all'oggetto controverso; la critica proposta deve pertanto essere vagliata nell'ambito del disposto dell'art.360 co 1 n.4 c.p.c., pure richiamato per lamentare l'omessa pronuncia sul primo motivo di appello incidentale proposto da [REDACTED] e [REDACTED] -e riportato, ai fini dell'art.366 n.6 c.p.c., nella parte del ricorso dedicata allo svolgimento delle fasi di merito del processo-, volto appunto a far valere la violazione del disposto dell'art.102 c.p.c.

Pure se la Corte d'Appello non ha esplicitamente esaminato il rilievo di mancata integrazione del contraddittorio, proposto come motivo di appello incidentale dalle attuali ricorrenti, ne ha sostanzialmente escluso il fondamento considerando corretta la condanna in solido al risarcimento dei danni ai sensi dell'art.2055 c.c., secondo una valutazione coerente con l'esclusione della sussistenza di una situazione di litisconsorzio necessario: il riconoscimento del carattere solidale dell'obbligazione implica infatti che il creditore abbia titolo per valersi per l'intero nei confronti di ogni debitore, con conseguente possibilità di scissione del rapporto processuale che potrebbe utilmente svolgersi anche nei riguardi di uno solo dei coobbligati -cfr., Cass. n.10042/2006; Cass. n.23650/2012. L'orientamento interpretativo di legittimità nel senso indicato è consolidato-.

Ne consegue che il mancato coinvolgimento nel processo di soggetti ai cui comportamenti parrebbe pure riferibile, all'esito della consulenza tecnica disposta nel corso del giudizio, il fatto dannoso oggetto di controversia non determina un'incidenza negativa sulla corretta formazione del contraddittorio, non potendosi considerare detti soggetti -potenziali coobbligati solidali- litisconsorti necessari ex art.102 c.p.c. -cfr. tra le altre Cass. n.542/2020; Cass. n.11199/2021; Cass. n.19484/2025-.



Appare opportuno evidenziare che il motivo in esame sarebbe da respingere anche ove si considerasse omessa la pronuncia della Corte d'Appello sul primo motivo d'appello incidentale proposto dalle attuali ricorrenti, riguardante appunto la carenza di contraddittorio ribadita in questa sede.

Secondo l'orientamento interpretativo consolidato di questa Corte, <<Nel caso di denuncia, in sede di ricorso per cassazione, del vizio di omessa pronuncia, è necessaria l'illustrazione del carattere decisivo della prospettata violazione, dimostrando che ha riguardato una questione astrattamente rilevante, posto che, altrimenti, si dovrebbe cassare inutilmente la decisione gravata>> -cfr. Cass. n.16102/2016; nello stesso senso, ancora di recente, Cass. n.10290/2025; per tutte, Cass. sez. un. n.2731/2017 -: nel caso di specie il rilievo decisivo della questione è infatti affermato dalla ricorrente sul presupposto, non condivisibile alla luce di quanto sopra rilevato, della qualità di litisconsorti necessari dei proprietari di altre unità immobiliari che sarebbero coinvolte nella causazione del fenomeno infiltrativo subito dal locale interrato, utilizzato e di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]

2. Con il secondo motivo di ricorso [REDACTED] e [REDACTED] lamentano <<a) violazione ex art. 360 comma I n. 4 cpc in relazione all'art. 112 cpc per aver chiesto l'attore in primo grado l'accertamento e quindi la dichiarazione di responsabilità di tutti i convenuti "ciascuno in proporzione alle rispettive responsabilità"- condanna solidale dei convenuti da parte del Tribunale confermata dalla Corte d'Appello nei confronti degli appellanti ultrapetizione- insussistenza. ii. b) violazione ex art. 360 comma I n. 3 cpc in relazione all'art. 1126 c.c. vertendosi in tema di terrazza- lastrico solare per ciò che attiene le proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ii. c) violazione ex art. 360 comma I n. 3 cpc per responsabilità esclusiva di [REDACTED] [REDACTED] in relazione agli artt. 832, 1117, 1227, 2051 e 2055 c.c. diritto di proprietà individuale e non condominiale - signoria



sulle cose in custodia. ii. d) violazione ex art. 360 comma I n. 5 c.p.c. in relazione all'art. 345 cpc perché la corte d'appello conferma la condanna solidale omettendo di pronunciarsi sull'inammissibilità della domanda di [REDACTED] [REDACTED] come modificata nel giudizio di appello ed oggetto di discussione tra le parti>>.

Secondo le ricorrenti la Corte d'Appello di Roma non si sarebbe avveduta che, come segnalato sia dagli appellanti principali, sia dalle appellanti incidentali, il Tribunale di Roma aveva disposto la condanna solidale dei convenuti, valorizzando l'impossibilità di determinare la percentuale di colpa degli stessi, in violazione del disposto dell'art.112 c.p.c.: [REDACTED] [REDACTED] aveva chiesto infatti la condanna dei convenuti a risarcire i danni <<ciascuno in proporzione delle rispettive responsabilità>> e non in via solidale. Sarebbe stato pertanto possibile e necessario procedere alle percentuali di colpa e responsabilità attraverso un più preciso accertamento tecnico, in considerazione anche dei regolamenti condominiali allegati alla consulenza esperita e valorizzando il diverso apporto causale dato alle infiltrazioni dalla mancanza di intercapedini e del giunto nel punto di unione tra i due solai; per quanto attiene alle terrazze a livello, esse sarebbero di copertura del locale di [REDACTED] [REDACTED] con conseguente applicazione dell'art.1126 c.c. per il quale non sarebbe configurabile la responsabilità solidale riconosciuta in astratto dalla Corte sulla base del disposto dell'art.2055 c.c. -anche perché non vi sarebbe unità del fatto dannoso-. La responsabilità del danneggiato avrebbe dovuto essere vagliata e riconosciuta anche ai sensi dell'art.1227 c.c. e 2051 c.c., avendo il controricorrente e prima i precedenti proprietari del locale oggetto di controversia concorso, <<con l'uso e la signoria sul locale garage e sulle parti accessorie>> a causare i danni lamentati, senza partecipare, come sarebbe stato necessario ex art.1126 c.c., alle spese di ripristino del lastrico solare.

Il motivo è infondato.



La Corte d'Appello di Roma ha condiviso la pronuncia di primo grado riguardo alla correttezza della condanna solidale dei convenuti e chiamati in causa, con riferimento al disposto dell'art.2055 c.c.

Richiamate le considerazioni svolte nella valutazione del precedente motivo di ricorso, occorre ribadire che <<la solidarietà passiva nel rapporto obbligatorio è prevista dal legislatore nell'interesse del creditore e serve a rafforzare il diritto di quest'ultimo, consentendogli di ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione da uno qualsiasi dei condebitori, mentre non ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali, fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali -cfr. Cass. n.19491/2007; Cass. n.542/2020; Cass, n.11199/2021; Cass. n.5475/2025-.

Anche in caso di danno da infiltrazioni all'immobile sottostante, provocato da più soggetti - quali il titolare del diritto di uso esclusivo di una terrazza e il condominio -, nel concorso di diversi titoli di responsabilità extracontrattuale, opera a pieno il regime di solidarietà imposto dall'art. 2055 c.c. (Cass. n. 11585/2026).

È rimessa alla scelta del creditore la possibilità di agire per l'intero nei confronti di uno o di alcuni dei soggetti considerati responsabili del danno subito e/o di rivolgersi ad uno o più dei coobbligati chiedendone la condanna al pagamento di una parte dei danni da risarcire e non dell'intero: si tratta di diverse possibilità di tutela rientranti nell'ambito della valutazione di interesse del creditore e dunque legittime. La rinuncia del creditore alla solidarietà passiva dei soggetti individuati come danneggianti deve peraltro essere espressa in termini inequivoci, in modo che emerga chiaramente e senza fraintendimenti la volontà dell'interessato di non fruire della previsione normativa dettata nel suo interesse, preferendo agire *pro quota* nei confronti di ogni debitore.

La richiesta di [REDACTED] [REDACTED] formulata nell'atto di citazione e in sede di precisazione delle conclusioni, di condanna dei Condomini convenuti e



dei proprietari chiamati in causa <<ciascuno in proporzione delle rispettive responsabilità>>, non è stata accompagnata da alcuna argomentazione difensiva volta a richiedere esplicitamente la condanna di ogni danneggiante ad un risarcimento *pro quota*, con rinuncia ad avvalersi della solidarietà nel lato passivo del rapporto, e può trovare del resto una giustificazione adeguata nel fatto che prima dello svolgimento della consulenza tecnica d'ufficio non erano chiare le cause delle infiltrazioni - che sono risultate plurime-, non era pertanto identificabile o presumibile il fatto -poi risultati plurimi fatti- generativo del danno lamentato né era possibile individuare chiaramente le responsabilità o corresponsabilità conseguenti.

La mancanza di una rinuncia esplicita o univocamente enucleabile dalle difese di [REDACTED] [REDACTED] al beneficio della solidarietà passiva, disciplinata normativamente -si ripete- nell'interesse del creditore, comporta che una rinuncia di tal genere non si può considerare intervenuta.

La condanna dei danneggianti in solido non è stata pertanto pronunciata al di fuori dei limiti individuati dall'art.112 c.p.c., attesa l'operatività, in concreto, dell'art.2055 c.c. ricorrendo -secondo l'accertamento conforme operato in primo e in secondo grado- l'ipotesi di unico fatto dannoso ascrivibile alle condotte illecite di più soggetti. L'affermazione dell'impossibilità di identificare le percentuali di responsabilità da attribuire ai danneggianti (accertata in primo grado e fatta sostanzialmente propria dalla Corte d'Appello) appare, in concreto, irrilevante. La tutela del creditore derivante dalla solidarietà passiva nel rapporto obbligatorio non gli attribuisce alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali -fra i quali l'obbligazione si divide <<nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dell'entità delle conseguenze derivatene>>, ex art.2055 c.c., oppure, ove detta valutazione non sia possibile, in parti uguali, ex art.1298 co 2 c.c.-: ne consegue che sono solo i danneggianti ad avere interesse a chiedere che



siano disciplinati i rapporti tra di loro quanto alle rispettive responsabilità, con la proposizione, in concreto, nei confronti dei codanneggianti di domanda di regresso o di accertamento della misura delle rispettive responsabilità ai fini del regresso -cfr., ancora, Cass.20849/2018; Cass. n.542/2020; Cass. n.11199/2021-. Né l'una né l'altra delle domande individuate risulta siano state tempestivamente proposte nel giudizio.

Nel contesto delineato, la precisazione operata da [REDACTED] [REDACTED] sulla domanda originaria in sede di costituzione in appello, con l'aggiunta della locuzione <<in solido tra loro>>, costituisce una semplice precisazione non incidente sul significato giuridico della domanda proposta, inidonea quindi a costituire violazione del disposto dell'art.345 c.p.c. -comunque non proponibile ai sensi dell'art.360 n.5 c.p.c. ma più propriamente da inquadrare nel disposto dell'art.360 n.3 c.p.c.-.

Le ricorrenti deducono altresì, sotto il profilo della violazione di legge, l'omessa valorizzazione, ad opera della Corte di merito, del fatto che il controricorrente e prima il suo dante causa, in qualità di proprietari del locale interrato, avrebbero potuto e dovuto intervenire per porre in essere una tutela adeguata della proprietà, evitando o limitando i danni con appositi interventi, e avrebbero dovuto intervenire, ai sensi dell'art.1126 c.c., anche per le spese relative alle terrazze, costituenti la copertura dei locali sottostanti.

Le norme richiamate nella rubrica del motivo in esame non sono attinenti alla fattispecie oggetto di controversia, che è di risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni, esterne rispetto al locale prima condotto in locazione e poi acquistato in corso di causa da [REDACTED] [REDACTED]. Questi non avrebbe potuto operare utilmente, ex art.1227 c.c., se non con interventi sulle conseguenze e non sulle cause delle infiltrazioni. Le questioni che si pongono in questa sede, appunto di natura risarcitoria in relazione ai danni subiti dal bene prima condotto in locazione e poi di proprietà esclusiva del controricorrente, non riguardano le spese di gestione e



manutenzione della cosa comune -rilevanti per il diverso profilo, estraneo al presente contenzioso, della ripartizione dei costi per gli interventi sulla stessa eventualmente necessari per l'eliminazione delle cause generative dei danni subiti dal controricorrente- e non possono essere risolte tenendo conto dei regolamenti condominiali e dei criteri di ripartizione delle spese condominiali, influenti sulla posizione del danneggiato e sul suo diritto ad essere risarcito.

In sostanza, ciò che realmente le ricorrenti lamentano non è propriamente la corretta interpretazione delle norme ritenute rilevanti, come operata dalla Corte di merito, ma l'interpretazione della domanda da questa effettuata e le conseguenze derivatene sull'identificazione delle norme di riferimento e sulla valutazione dei presupposti della loro operatività in base alle emergenze istruttorie, nell'ambito dell'esercizio di prerogative meritali che, se supportate -come nel caso di specie- da motivazione effettiva e logicamente comprensibile, non sono censurabili in sede di legittimità -cfr. Cass. a SU n.8053/2014, ai principi di diritto espressi dalla quale si sono uniformate tutte le pronunce successive; Cass. n.3340/2019 e, di recente, Cass. n.7871/2025-.

3. Con il terzo motivo di ricorso [REDACTED] e [REDACTED] lamentano la <<violazione dell'art. 360 comma I n. 3 cpc per mancato esame dei regolamenti contrattuali di condominio allegati alla CTU e del contratto di compravendita di [REDACTED] [REDACTED] con il suo intervento nel giudizio di prime cure. Violazione dell'art. 360 comma I n. 5 cpc per omessa decisione su fatto decisivo della controversia oggetto di discussione tra le parti- insussistenza del nesso eziologico tra causa ed evento dannoso>>.

Le argomentazioni a sostegno del motivo si incentrano sulla identificazione dell'immobile prima condotto in locazione e poi di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] quindi sull'identificazione dell'origine delle infiltrazioni da beni in concreto non di proprietà condominiale, per essere le infiltrazioni localizzate lungo la fascia di giunzione dei due solai e lungo



tutti i muri perimetrali posti contro terra, per mancanza delle intercapedini progettate. Secondo le ricorrenti, poiché i danti causa del controricorrente avevano acquistato dal costruttore, avrebbero trasmesso l'immobile a ■■■■■ ■■■■■ con le caratteristiche evidenziate, costituito da due locali con diverse destinazioni d'uso e due ingressi separati, per una superficie complessiva di mq 1.200, senza intercapedini (la cui mancanza, nonostante la previsione progettuale, avrebbe avvantaggiato il controricorrente) e senza giunto di dilatazione. Secondo le ricorrenti, se si fossero esaminati il contratto di compravendita e i regolamenti condominiali la situazione descritta sarebbe risultata chiaramente. Tutto ciò inciderebbe altresì sulla sussistenza del nesso di causalità, ossia la <<ric conducibilità del danno lamentato dal ■■■■■ alla responsabilità del Condominio e dei singoli condomini>>.

Il motivo è inammissibile, perché non è congruente con il deciso della sentenza impugnata.

La Corte d'Appello ha accertato che le cause delle infiltrazioni lamentate da ■■■■■ ■■■■■ e riguardanti il locale ora di sua proprietà, nelle caratteristiche fisiche concretamente presentate -non ricostruite su planimetrie e documenti catastali- ed effettivamente riscontrate in sede di consulenza tecnica d'ufficio, avevano plurime concause, tra le quali vi erano le caratteristiche del manto di impermeabilizzazione, del sottofondo e della pavimentazione dei terrazzi a livello, compreso quello di proprietà delle ricorrenti.

La valorizzazione di profili attinenti ai titoli di proprietà, alle caratteristiche e alla consistenza della attuale proprietà di ■■■■■ ■■■■■ alla concreta identificazione dei beni comuni e della loro gestione e manutenzione, effettuata dalle ricorrenti, non è utile a rimettere in discussione le richiamate considerazioni -conformi a quelle di primo grado- sulla cui base la Corte di merito ha ritenuto sussistente il nesso causale anche tra le condizioni dei terrazzi (dalla loro impermeabilizzazione alle



condizioni della pavimentazione) e le infiltrazioni subite dai locali di [REDACTED] [REDACTED] e la correlata responsabilità risarcitoria -anche- delle ricorrenti, considerazioni da sole sufficienti a giustificare la pronuncia.

4. Il quarto motivo di ricorso contiene la critica della sentenza d'appello per <<violazione dell'art. 360 comma I n. 5 cpc per omesso esame e decisione su fatto decisivo della controversia in ordine al diritto di proprietà acquistato in data 25/11/2008 da [REDACTED] [REDACTED] alla nullità del contratto di compravendita e quindi alla nullità dell'intervento volontario autonomo del [REDACTED]

Rilevano le ricorrenti che [REDACTED] [REDACTED] era intervenuto in corso di causa dopo aver acquistato l'immobile, richiedendo anche il <<risarcimento dei danni connessi alla diminuzione del valore dell'immobile a causa delle infiltrazioni presenti>>. L'intervento dell'originario attore in qualità di proprietario del bene prima locato avrebbe dovuto essere dichiarato inammissibile, perché volto ad ottenere il risarcimento di un danno non subito, avendo egli acquistato al minor valore commerciale il bene, le cui caratteristiche ben conosceva. Poiché però il contratto di compravendita sarebbe stato da considerare nullo per violazione dell'art.40 l. n.47/1985, l'intervento litisconsortile autonomo esperito dal controricorrente avrebbe dovuto essere dichiarato inammissibile.

Il motivo è inammissibile per plurimi motivi.

L'esistenza di pronunce di primo e di secondo grado di contenuto conforme preclude di per sé la proponibilità di un motivo di ricorso per cassazione riconducibile all'ambito dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c., come disposto dall'art.348 ter co 4 e 5 c.p.c. applicabile *ratione temporis*.

In ogni caso, le ricorrenti richiamano il disposto dell'art.360 n.5 c.p.c. ma non lamentano realmente l'esistenza di un fatto storico omesso, discusso e decisivo: l'esistenza di per sé del contratto di compravendita in virtù del quale [REDACTED] [REDACTED] è divenuto proprietario dell'immobile già



condotto in locazione è stata considerata sia in primo che in secondo grado -tanto che, appunto, la posizione del controricorrente è stata considerata anche quale proprietario del locale- mentre ciò di cui le ricorrenti si lamentano è l'omessa valutazione del contratto quale negozio nullo e delle conseguenze che da ciò la Corte di merito avrebbe dovuto, secondo loro, trarne. La critica in esame si pone pertanto al di fuori dell'ambito di operatività dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c. ed è volta in sostanza a provocare inammissibilmente una rivalutazione delle considerazioni svolte dalla Corte di merito in materia di identificazione dei danni risarcibili.

Comunque, il Tribunale di Roma aveva respinto la domanda di risarcimento del danno consistente nella <<diminuzione di valore del bene>>, ritenendolo superato dall'effettuazione degli interventi opportuni per l'eliminazione dei vizi e delle loro conseguenze; la domanda di risarcimento del danno per la perdita di valore dell'immobile era stata riproposta in via di appello incidentale, respinto dalla Corte di merito senza proposizione, ad opera del controricorrente, di ricorso incidentale in questa sede. Ne consegue che le ricorrenti si lamentano di una pretesa risarcitoria non riconosciuta.

5. Con l'ultimo motivo di ricorso per cassazione [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] criticano la sentenza, che sarebbe stata pronunciata in <<violazione dell'art. 360 comma I n. 3 cpc in relazione agli artt. 1226 e 1227, comma, 2 c.c. per difetto di onere probatorio da parte del [REDACTED] [REDACTED] sui presunti danni da diminuzione del volume d'affari, sui danni ai macchinari e sul danno biologico>>.

Secondo le ricorrenti la Corte di merito avrebbe erroneamente proceduto alla liquidazione equitativa del danno, che avrebbe invece dovuto essere provato, sia quanto alla diminuzione del volume di affari, sia quanto ai danni ai macchinari -che comunque la controparte avrebbe



potuto mantenere o spostare in altro punto dei locali senza infiltrazioni-, sia quanto al danno biologico.

Il motivo è infondato.

I Giudici di merito hanno concordemente ritenuto provata l'esistenza di un danno da diminuzione del volume di affari, non facilmente quantificabile e quindi ritenuto liquidabile in via equitativa (€ 10.000,00); di un danno subito per guasti dei macchinari, ritenuto documentalmente provato con la produzione delle fatture relative agli interventi riparatori effettuati e riconosciuto per € 3.800,00; di un danno biologico, riscontrato sulla base di una valutazione medico legale che ha accertato patologie del controricorrente correlate all'esposizioni nello svolgimento dell'attività alle condizioni in cui versava, per le conseguenze delle infiltrazioni, l'autorimessa e liquidato in € 14.254,00 (applicando i valori di cui alle tabelle predisposte dall'Osservatorio sulla giustizia civile del Tribunale di Milano: cfr. per la loro rilevanza ai fini liquidatori, tra le altre, Cass. n.26747/2025); di un danno per i costi di ripristino dei locali, quantificato in € 35.000,00, sulla base delle valutazioni del Tecnico d'Ufficio (quest'ultima voce di danno riconosciuta al controricorrente non è stata sottoposta a censura con il motivo in esame).

Non emergono nell'argomentare della Corte d'Appello di Roma violazioni di legge in relazione alle norme richiamate sopra e, del resto, le ricorrenti non contestano l'errore di interpretazione del loro contenuto astratto, ma si dolgono delle valutazioni operate sulla base delle risultanze istruttorie in ordine alla sussistenza, in concreto, dei presupposti applicativi dell'art.1126 c.c. e alla negazione implicita di sussistenza delle condizioni di operatività del disposto dell'art.1227 c.c.: viene messa in discussione quindi l'attività di interpretazione e ricostruzione degli elementi probatori acquisiti e la loro valutazione ai fini della decisione, che sono prerogative dell'attività del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità -cfr. Cass. n.3340/2019 e, di recente, Cass. n.7871/2025-,



se supportata, come nel caso di specie, da motivazione effettiva e logicamente articolata -cfr. Cass. SU n.8053/2014, che esprime in materia principi di diritto ormai consolidati, e Cass. SU n.33476/2019, che, in linea con essi, ribadisce come sia inammissibile il ricorso per cassazione che, sotto l'apparente deduzione del vizio di violazione o falsa applicazione di legge, di mancanza assoluta di motivazione e di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio miri, in realtà, ad una rivalutazione dei fatti storici operata dal giudice di merito-.

6. In conclusione, il ricorso proposto deve essere respinto.

7. Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Considerato 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 di Cassazione rigetta il ricorso e condanna in solido [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 7.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 20 maggio 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

