Numero di raccolta generale 26902/2026
Data pubblicazione 15/10/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Nelle persone dei Magistrati:

Antonio Scarpa	Presidente
Tiziana Maccarrone	Consigliere Rel.
Davide De Giorgio	Consigliere
Chiara Besso Marcheis	Consigliere
Remo Caponi	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ad.15/09/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13728/2022 R.G. proposto da:

Sampietro Susanna, rappresentata e difesa dall'avvocato Fabrizio Paragallo

-ricorrente-

contro

Profita Valeria, Massa Pier Luigi, rappresentati e difesi dall'avvocato Pio Centro

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 7979/2021 depositata il 01/12/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/09/2026 dal Consigliere Tiziana Maccarrone.

FATTI DI CAUSA

Pierluigi Massa e Valeria Profita avevano chiesto e ottenuto dal Tribunale di Roma un decreto ingiuntivo nei confronti di Susanna Sampietro, per il rimborso di oneri qualificati come condominiali -pari a €

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

6.084,27, oltre accessori- sorti prima della stipulazione del contratto con il quale gli ingiungenti avevano acquistato, nel 2006, dall'ingiunta l'alloggio cui le spese inerivano.

Susanna Sampietro aveva proposto opposizione, rilevando che all'epoca in cui si era verificata la situazione che aveva determinato, nel 1997, il sorgere della spesa oggetto della pretesa monitoria, la proprietà dell'alloggio faceva capo ai propri danti causa, Daniela Tucci, Michela Ravera e Daniele Ravera, dai quali ella aveva acquistato nel 2004; l'opponente rilevava ancora che la manleva contenuta nell'atto di compravendita riguardava solo il pagamento degli oneri condominiali e delle rispettive obbligazioni sorte nel periodo in cui ella era proprietaria dell'immobile, dal 25.2.2004.

L'opposizione era stata accolta dal Tribunale di Roma, con revoca del decreto ingiuntivo e condanna delle controparti al rimborso delle spese processuali.

Pierluigi Massa e Valeria Profita avevano proposto impugnazione avanti alla Corte d'Appello di Roma, che l'aveva accolta riformando integralmente la sentenza di primo grado, sulle seguenti considerazioni:

-nell'assemblea condominiale del 11.10.2010 si era deliberata <<l'approvazione della spesa relativa alla gestione della causa Maffeo-Bozzi per € 20.779,84>>, importo che comprendeva, come da documentazione in atti, € 8.980,17 per <<risarcimento Bozzi>> ed €11.799,67 per <<spese legali>>; nella delibera non vi era alcuna menzione a lavori di rifacimento del terrazzo;

-per <<risarcimento Bozzi>> si intendeva l'esito del giudizio tra il condomino Bozzi e il Condominio Faloria II, iniziato nell'anno 2003 per fenomeni infiltrativi pregressi e definito con la sentenza del Tribunale di Roma n.2759 del 6.2.2009; le spese legali riguardavano anche il compenso per le prestazioni professionali dell'avvocato del Condominio nel giudizio richiamato;

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

-si trattava quindi di oneri condominiali che, seppure corrisposti da Pierluigi Massa e Valeria Profita, attuali condomini obbligati nei confronti del Condominio, gravavano nei rapporti interni tra alienante e acquirenti su colui che era proprietario al momento in cui si era verificata la fattispecie causativa del danno al singolo condomino; discorso analogo valeva per le spese legali, autorizzate dall'assemblea condominiale prima della vendita, in sede di conferimento dell'incarico al legale, effettuato nel 2003; in particolare, nel caso di specie non era stato deliberato dall'assemblea condominiale del 11.10.2010 alcun intervento di natura straordinaria sulle parti comuni dell'edificio, ma era stato ripartito un onere condominiale <<la cui fattispecie causativa dell'obbligo si riferiva ad un periodo antecedente alla proprietà dell'unità abitativa in capo agli odierni appellanti>>;

-Susanna Sampietro, proprietaria dell'immobile dal 2004, aveva correttamente chiesto, pur senza successo, la chiamata in causa dei precedenti proprietari, ma non aveva coltivato in sede d'appello l'istanza; l'appellata doveva pertanto essere condannata a rimborsare l'importo di € 6.084,27, oltre interessi dalla domanda al soddisfo, a Pierluigi Massa e a Valeria Profita che ne avevano dimostrato il pagamento al condominio Faloria II -a mani dell'arch. Bucci in data 26.10.2011-.

Susanna Sampietro ha proposto ricorso per cassazione avverso alla sentenza della Corte d'Appello di Roma, articolandolo in due motivi.

Pierluigi Massa e Valeria Profita hanno depositato controricorso.

Solo la ricorrente ha depositato memoria ex art.380 bis 1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di critica la ricorrente lamenta la <<Violazione e falsa applicazione, in relazione all'art.360 co 1 n.3 c.p.c. degli art.2041, 2043, 2051 e 2055 c.c. con riferimento all'erronea ricognizione della fattispecie astratta prevista dalle citate disposizioni>>.

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

La Corte d'appello, pur avendo correttamente rilevato che Susanna Sampietro era divenuta proprietaria dell'alloggio solo nel 2004, dopo il sorgere della fattispecie di danno alla quale l'importo richiesto ingiuntivamente era riferibile, la avrebbe ingiustamente condannata al rimborso senza tenere conto che il diritto al risarcimento del danno, anche se causato ad un immobile, è di natura personale e compete solo a chi sia proprietario del bene al momento dell'evento dannoso, non costituendo un accessorio del diritto di proprietà trasmissibile automaticamente con l'alienazione. Ciò che rileverebbe sarebbe solo la diminuzione patrimoniale subita dal proprietario del bene, con la conseguenza che quest'ultimo andrebbe individuato in colui il quale rivestiva detta qualifica al momento in cui l'evento dannoso si è verificato: detto danno non sarebbe un onere condominiale e non potrebbe rientrare nell'ambito di operatività dell'art.63 disp. att. c.p.c. La conseguenza sarebbe che colui che acquista l'immobile in condominio non sarebbe tenuto in solido con il proprio dante causa al pagamento della quota parte della spesa gravante sulla proprietà, avente titolo nella sentenza di condanna del Condominio al risarcimento del danno del singolo o di singoli condomini, spesa da imputarsi solo ai proprietari al momento in cui si è verificato l'evento dannoso. La pretesa creditoria nei confronti del Condominio, per la quale gli attuali proprietari chiedono il rimborso *pro quota* alla loro dante causa, si fonda sull'azione di un singolo condomino giustificata in base al disposto dell'art.2051 c.c. e, di conseguenza, gli unici legittimati a risponderne erano coloro che erano proprietari-condomini all'epoca del fatto dannoso.

Il motivo è fondato.

La Corte d'appello di Roma ha accertato che nell'assemblea condominiale del 11.10.2010 non si discusse di interventi relativi alla cosa comune ma del pagamento di una posta risarcitoria, riconosciuta a favore di un condomino (Bozzi), e delle spese legali relative -per il correlato incarico professionale autorizzato dall'assemblea-, pagamento definito

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

all'esito del contenzioso civile sorto ex art.2051 c.c. alla fine degli anni '90 tra il Condominio <<Faloria II>> e il condomino.

Trattandosi di un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale nei confronti del condomino danneggiato, la spesa non rientra tra gli oneri condominiali regolati dall'art. 63 disp. att. c.c. anche nel rapporto fra chi subentra nei diritti di un condomino e quest'ultimo: il pagamento di cui si discute è un obbligo risarcitorio, ripartito in sede di assemblea condominiale ma facente carico ai condomini-proprietari che erano tali al momento di commissione dell'illecito.

È infatti orientamento interpretativo pacifico della Corte di legittimità che l'obbligazione di risarcire il danno immobiliare riconducibile all'ambito di operatività dell'art. 2051 cod. civ., non è un'obbligazione *propter rem* che si trasferisce dal venditore al compratore insieme alla proprietà dell'immobile da cui il danno stesso proviene, ma costituisce un'obbligazione connessa alla qualità di custode dell'immobile nel momento in cui esso ha cagionato il danno (cfr. Cass. n.18855/2013). In sostanza, in tema di condominio, il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune assume la posizione di terzo che subisce un danno per l'omessa manutenzione di parti comuni, il che implica l'insorgere, a carico dei condomini, di una responsabilità di tipo extracontrattuale, con esclusione dell'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali; ne consegue che l'acquirente di un immobile rientrante in un condominio non è tenuto al risarcimento se il fatto dannoso si è verificato prima del suo acquisto, dovendo rispondere del danno il proprietario dell'unità immobiliare al momento del fatto (cfr. Cass. SU n.9449/2016; Cass. n.16435/2025 e, per un'ipotesi simmetrica, anche Cass. n.16396/2025).

Pertanto nella valutazione dei contrasti sorti tra parte venditrice e parte acquirente/nuovo proprietario-condomino in relazione alla debenza di oneri risarcitori si deve considerare, in mancanza di espresse previsioni

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

contrattuali specifiche, se il fatto dannoso sia occorso quando era proprietaria la parte venditrice; in ipotesi affermativa, è questa ad essere tenuta al pagamento e quindi a dover tenere indenne la parte acquirente del relativo esborso -che, in tesi, la parte acquirente nemmeno dovrebbe anticipare al condominio, non trattandosi appunto di onere condominiale in senso proprio ma di onere risarcitorio non trasmissibile *propter rem*-; in ipotesi negativa si deve comunque fare riferimento a chi era effettivamente proprietario/condomino all'epoca del sorgere dell'evento dannoso.

Applicando le considerazioni svolte al caso di specie, si deve rilevare che è stato accertato nelle fasi di merito che all'epoca in cui è sorto l'evento dannoso subito dal condomino/proprietario Bozzi -anno 1997- Susanna Sampietro -divenuta proprietaria il 25.5.2004- non aveva ancora acquistato l'alloggio poi ceduto, il 27.6.2006, a Pierluigi Massa e Valeria Profita; questi avrebbero pertanto dovuto rivolgersi (sia se si faccia riferimento alle norme in materia di indebito, sia se si faccia riferimento al disposto dell'art.2041 c.c.) al o ai soggetti che erano effettivamente proprietari all'epoca, e cioè al o ai soggetti proprietari nel 1997 che erano concretamente tenuti alla corresponsione *pro quota* dell'importo corrispondente al risarcimento del danno derivante dalla cosa comune, ex art.2051 c.c., e alle spese legali correlate.

I controricorrenti hanno richiamato le disposizioni dell'atto di compravendita intervenuto tra le parti il 27/06/2006 a rogito Notaio Giuliani (rep. 16912 racc. 5976), affermando la natura contrattuale dell'obbligo assunto nei loro confronti dalla venditrice ma non è questa la *ratio* della decisione della Corte d'appello di Roma: il riconoscimento del diritto alla ripetizione in capo a Pier Luigi Massa e Valeria Profita non è stato fondato, infatti, sull'assunzione da parte di Susanna Sampietro di un obbligo negoziale nei confronti degli acquirenti ma sull'applicazione delle disposizioni normative che regolano l'imputazione degli oneri condominiali

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

tra condomini/proprietari succedutisi nella titolarità del bene -in concreto mal applicate alla fattispecie concreta-. Il contenuto delle pattuizioni negoziali intervenute tra le parti potrà essere eventualmente oggetto del giudizio di rinvio a norma dell'art. 394 c.p.c.

2. Con il secondo motivo di ricorso Susanna Sampietro lamenta la <<Nullità della sentenza in relazione all'art.360 co 1 n. c.p.c. per violazione del regime di cui all'art.106 c.p.c. a seguito dell'intervenuto accertamento e declaratoria da parte della Corte territoriale della responsabilità in capo a parte appellata in conseguenza dell'omessa riproposizione nel giudizio di appello della chiamata in causa dei propri danti causa>>.

Secondo la ricorrente, la Corte le avrebbe erroneamente addebitato la responsabilità di non aver reiterato in appello l'istanza di chiamata in causa ex art.106 c.p.c. Ove si consideri detta osservazione come una ragione autonoma di decisione, essa determinerebbe la nullità della sentenza d'appello, perché il provvedimento ex art.106 c.p.c. coinvolge valutazioni discrezionali del Giudice di primo grado che non possono essere oggetto di appello o di ricorso per cassazione.

Il motivo è inammissibile: l'affermazione della Corte non ha valenza decisoria e non è frutto dell'esame di uno specifico motivo di appello.

Appare peraltro opportuno rilevare che, al di fuori delle ipotesi di litisconsorzio necessario, la chiamata in causa di terzi -su iniziativa di parte, ai sensi dell'art.106 c.p.c., o *iussu iudicis*, ex art.107 c.p.c.- fa parte delle valutazioni discrezionali del primo giudice e determina l'individuazione soggettiva dei partecipanti al processo e l'estensione relativa del contraddittorio. Si tratta di valutazione che non avrebbe potuto essere messa in discussione in appello -perché insuscettibile di determinare il regresso del processo ex art.354 c.p.c. e insuscettibile di modificare il perimetro soggettivo della controversia, possibile in sede di impugnazione solo nei limiti indicati dall'art.344 c.p.c.-: del resto, il

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

mancato coinvolgimento nel giudizio del o dei condomini/proprietari dell'alloggio acquistato da Susanna Sampietro e poi da Pier Luigi Massa e Valeria Profita non preclude in alcun modo la possibilità di autonoma azione nei loro confronti.

In conclusione, deve essere accolto il primo motivo di ricorso e dichiarato inammissibile il secondo. La sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'appello di Roma che, in diversa composizione, dovrà riesaminare la controversia tenendo conto che gli oneri risarcitori derivanti dalla contitolarità della cosa comune non sono trasmissibili *propter rem* per effetto del subentro nei diritti un condomino; rispondono del danno i proprietari delle unità immobiliari che erano tali al momento del verificarsi del fatto illecito.

Il Giudice del rinvio dovrà provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte di Cassazione,

accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara inammissibile il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla -corte d'Appello di Roma che, in diversa composizione, provvederà pure sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della seconda sezione civile del 15.9.2026

Il Presidente

Antonio Scarpa

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9