



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ANTONIO SCARPA	Presidente Relatore
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliera
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliera
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ad.12/06/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14629/2020 R.G. proposto da:

FABRIZIO, GUIDO, CONCETTA,
elettivamente domiciliati in ROMA , presso lo
studio dell'avvocata , rappresentati e difesi
dall'avvocato FABRIZIO

-ricorrenti-

contro

ENRICO, elettivamente domiciliato in ROMA
, presso lo studio dell'avvocata che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato
nonché contro

MARCO, rappresentato e difeso dagli avvocati

nonché contro

CONDOMINIO NAPOLI, elettivamente
domiciliato in ROMA , presso lo studio



dell'avvocato _____, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrenti-

nonché contro

ANTONIETTA, _____ NERINA

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di NAPOLI n. 5250/2019 depositata il 31/10/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2025 dal Presidente ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA

L'avvocato Fabrizio _____ Guido _____ e Concetta _____ hanno proposto ricorso articolato in due motivi contro la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 5250/2019 depositata il 31 ottobre 2019.

Resistono con distinti controricorsi il Condominio

_____ di Napoli, Marco _____ ed Enrico _____ mentre non hanno svolto difese gli altri intimati indicati in epigrafe.

Il ricorso è stato fissato per la decisione in camera di consiglio a norma degli artt. 380-*bis*.1 e 375, comma 2, c.p.c.

Ricorrenti e controricorrenti hanno depositato memorie.

La Corte d'appello di Napoli ha rigettato il gravame avanzato avverso la sentenza n. 4605/2015 resa dal Tribunale di Napoli. Sono restате così respinte le domande di Fabrizio _____ (il quale aveva acquistato in data 28 settembre 2000 da Marco _____ e Antonietta

_____ un'unità immobiliare compresa nel Condominio _____ e di Guido _____ e Concetta _____ (i quali avevano acquistato da Enrico _____ sempre nell'anno 2000 un appartamento incluso nel medesimo Condominio), volte a vedersi riconoscere la titolarità di frazioni *pro quota* delle somme attribuite a titolo risarcitorio al Condominio _____ con



sentenze di condanna pronunciate nel 2004 e nel 2005, aventi origine in azioni intentate nei confronti del Comune di Napoli e della ARIN s.p.a. nel 1985 e nel 1997.

La Corte d'appello di Napoli, per ciò che rileva in relazione ai motivi di censura di seguito indicati, ha affermato: a) quanto alla doglianza degli appellanti circa l'inammissibilità della chiamata in causa dei signori _____ e _____ (precedenti proprietari delle unità immobiliari interni E/22 ed E/27), che si trattava di scelta discrezionale operata dal Tribunale non sindacabile in sede di impugnazione; b) quanto alla titolarità del diritto al risarcimento erogato con le sentenze del 2004 e del 2005, recanti condanne in favore del Condominio, che *"il trasferimento di una porzione di immobile in condominio non determina il trasferimento delle obbligazioni di risarcimento danni, che gravano sull'alienante non in quanto titolare del diritto reale trasferito ma in conseguenza di atti da lui compiuti, nello stabile in condominio, in violazione dei diritti dei condomini. Sicché, il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso e, configurandosi come un diritto autonomo rispetto a quello di proprietà, non segue quest'ultimo nell'ipotesi alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario"*.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.-Il primo motivo di ricorso di Fabrizio _____ Guido _____ e Concetta _____ (pagine da 10 a 25) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c. in rapporto all'art. 2697 c.c., l'errata valutazione delle prove in atti e l'errata individuazione del titolare della quota di risarcimento del danno. I ricorrenti assumono che per potere beneficiare degli effetti favorevoli nascenti dalle sentenze di condanna ottenute dal Condominio

nei confronti del Comune di Napoli e della ARIN s.p.a., i signori



e avrebbero dovuto costituirsi in giudizio, non potendo altrimenti ritenersi "parti" di quelle cause. D'altro canto, l'assemblea condominiale, nel ripartire quelle somme incassate per i danni cagionati dal Comune di Napoli e dall'ARIN, aveva deliberato il 23 novembre 2006 col voto di chi era condominio a tale data, né poteva "*stanziare somme*" in favore di chi non fosse più condomino.

Il secondo motivo di ricorso (pagine da 25 a 34) denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 103 e 269 c.p.c. nella valutazione operata dalla Corte d'appello sull'eccezione di inammissibilità della chiamata in causa dei signori Enrico

Nerina Antonietta e Marco per carenza di legittimazione attiva del Condominio convenuto e chiamante. A fondamento di tale censura si invoca il giudicato calato sulla nullità della delibera assembleare del 23 novembre 2006, la quale aveva deciso di non effettuare i rimborsi delle quote risarcitorie finché i proprietari degli appartamenti *medio tempore* alienati non avessero trovato un accordo o non fosse stato accertato giudizialmente il relativo diritto di credito.

1.1.- Sono da respingere le eccezioni di inammissibilità del ricorso sollevate dai controricorrenti.

In particolare, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c., sia perché il relativo scrutinio va svolto con riferimento ad ogni singolo motivo, sia perché le censure non si limitano a contrastare una soluzione di questioni di diritto conforme alla giurisprudenza di questa Corte.

Vanno disattese altresì le eccezioni di inammissibilità riferibili all'art. 366, comma 1, n. 4) e n. 6) c.p.c., le quali comunque devono necessariamente compiersi con riferimento a ciascun singolo motivo di impugnazione, verificandone in modo distinto specificità,



completezza e riferibilità alla decisione impugnata, nonché il corredo della indicazione del contenuto rilevante degli atti e dei documenti sui cui siano fondate le censure, il che esclude che il ricorso possa essere dichiarato per intero inammissibile, ove tale situazione sia propria solo di uno o di alcuno dei motivi proposti.

Neppure i motivi di ricorso dischiudono questioni nuove, trattandosi, piuttosto, di doglianze che costituiscono sviluppo delle questioni sottoposte all'esame dei giudici di merito.

2.- I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente e si rivelano infondati.

2.1. - È pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene spetta a chi ne sia proprietario (ovvero a chi si trovi comunque ad esercitare su di esso un potere materiale di godimento) al momento del verificarsi dell'evento dannoso, e, configurandosi come un diritto autonomo da quello di proprietà, non segue quest'ultimo nell'ipotesi di alienazione, salvo che non sia pattuito il contrario (Cass. Sez. Un. 16 febbraio 2016, n. 2951).

2.2. - Nelle ipotesi di condominio edilizio, com'è noto, esistono più proprietari esclusivi di distinte unità immobiliari, i quali per necessità di uso o per destinazione impressa restano in comune proprietari *pro indiviso* anche di talune altre parti dell'edificio aventi carattere di accessorietà e complementarietà, nei limiti della rispettiva quota (artt. 1118 e 1119 c.c.).

2.3. - Ciascun partecipante al condominio ha, pertanto, verso il responsabile un credito proprio per i danni arrecati alla cosa comune, e quindi può, nei limiti della sua quota, agire in giudizio per conseguire il risarcimento dei danni stessi (ad es. Cass. 18 giugno 1968, n. 2011). Il potere di rappresentanza processuale riconosciuto all'amministratore del condominio, nella specie, per le azioni



risarcitorie inerenti alle parti comuni (artt. 1131 e 1130 n. 4 c.c.), non esclude, invero, che negli stessi casi possa agire anche un condomino.

2.4. - Le variazioni soggettive della composizione della compagine condominiale eventualmente intervenute tra il momento di verificarsi del danno alle parti comuni e il momento del promovimento o della decisione della lite non privano, ovviamente, l'amministratore della legittimazione processuale a rappresentare unitariamente l'interesse gestorio, legittimazione accordatagli dalla legge al fine di semplificare l'instaurazione del contraddittorio.

Conseguita, così, dal condominio una sentenza favorevole con condanna del terzo responsabile al risarcimento dei danni alle parti comuni, l'assemblea deve provvedere a ripartire *pro quota* tale residuo attivo, riconoscendo il rispettivo credito a chi fosse condomino al momento del verificarsi dell'evento dannoso, e dovendosi altrimenti, in caso di contestazioni, accertare a chi spetti il credito in sede giudiziale.

2.5. La tesi dei ricorrenti, secondo cui *"è necessario che il singolo condomino partecipi al giudizio costituendosi ed assumendo lo status di <<parte>> e "[l]a mancata qualificazione di <<parte>> priva il singolo condomino della possibilità di beneficiare degli effetti della sentenza favorevole"*, è contraddetta dalla costante e risalente giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4436; Cass. 24 luglio 2012, n. 12911; Cass. 22 agosto 2002, n. 12343). Le diverse conclusioni che i ricorrenti traggono dalla sentenza Cass. Sez. Un. 18 settembre 2014, n. 19663, nel senso che *"il singolo condomino può essere considerato <<parte>> in quel processo solo se vi intervenga"*,



sono state smentite già dalla sentenza Cass. Sez. Un. 18 aprile 2019, n. 10934, la quale ha espresso il convincimento che *"la portata di SU 19663/14 vada circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel diritto all'equa riparazione regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa"*.

2.6. - In tal senso, sono manifestamente infondate le pretese dei condomini Fabrizio Guido e Concetta i quali erano divenuti condomini nel 2000, a vedersi riconoscere dal Condominio una quota delle somme attribuite a titolo risarcitorio per danni accertati in giudizi intrapresi nel 1985 e nel 1997.

2.7. - Non assume alcun rilievo dirimente il giudicato, dedotto dai ricorrenti, inerente alla invalidità della delibera assembleare del 23 novembre 2006, con la quale si era deciso di subordinare i rimborsi spettanti ai singoli proprietari all'intervento di un accordo fra gli interessati o di un accertamento giudiziale. Com'è noto, l'efficacia preclusiva e precettiva del giudicato di annullamento di una delibera condominiale è meramente negativa, in quanto essa pone soltanto un limite all'esercizio dell'attività di gestione dell'assemblea, impedendole di riapprovare un atto affetto dagli stessi vizi, atto che sarebbe altrimenti a sua volta invalido (Cass. 29 gennaio 2021, n. 2127).

2.8. - Quanto alla mancata informazione dei compratori circa la pendenza dei contenziosi risarcitori coinvolgenti il Condominio, a tali esigenze di tutela dell'affidamento delle parti in sede di compravendita si prestano eventualmente le norme in tema di responsabilità precontrattuale o contrattuale correlate all'obbligo di buona fede e all'impegno traslativo.



2.9. - La chiamata in causa degli ex condomini Enrico Nerina Antonietta e Marco precedenti proprietari delle unità immobiliari interni E/22 ed E/27, è stata evidentemente svolta in forma di "*denuntiatio litis*", intesa a rendere nota la pendenza della controversia ed estendere gli effetti del futuro giudicato.

Il disporre o meno della facoltà di autorizzare o di ordinare l'intervento del terzo rientra comunque nel potere discrezionale del giudice di merito, e pertanto sfugge al sindacato di legittimità.

3. - Il ricorso va perciò rigettato, con condanna in solido dei ricorrenti a rimborsare a ciascuno dei controricorrenti le spese del giudizio di cassazione, mentre non deve provvedersi al riguardo per gli altri intimati che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti Condominio di Napoli, Marco ed Enrico le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida per ciascuno in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 12 giugno 2025.

Il Presidente
Antonio Scarpa

