

Civile Ord. Sez. 2 Num. 25657 Anno 2026

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

Data pubblicazione: 21/09/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22416/2021 R.G. proposto da:

Condominio **** in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gaetano Bruno

-ricorrente-

contro

****, rappresentato e difeso dall'avvocato Raffaele Casaburi

-controricorrente-

nonché contro ****, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi Tretola unitamente all'avvocato Ugo d'Angelo

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Salerno n. 1145/2021 depositata il 27/07/2021. Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/09/2026 dal Consigliere Raffaella Maria Gigantesco.

FATTI DI CAUSA

1. Il Condominio ****, sito in Mercato San Severino, fraz. ****, alla via ****, in persona dell'amministratore, conveniva ****, titolare dell'omonima impresa individuale, e l'Arch. ****, nella qualità di direttore dei lavori oggetto del contratto di appalto del 14 agosto 2008, deducendone la responsabilità solidale, ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., per la cattiva esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale. I convenuti rimanevano contumaci. Espletata la c.t.u., il Tribunale accoglieva la domanda e condannava **** e **** al pagamento della somma di euro 32.108,00, oltre spese processuali.

2. La sentenza veniva gravata da entrambi i convenuti con due distinti appelli, successivamente riuniti, articolati in quattro motivi: nullità della sentenza impugnata per omessa notifica dell'atto di citazione; insussistenza della responsabilità in relazione ai vizi e difetti denunciati; eccessività dell'importo liquidato per l'eliminazione dei vizi accertati dal c.t.u.; non corrispondenza delle competenze liquidate in primo grado alla tariffa vigente. Costitutosi il Condominio, la Corte d'appello di Salerno, con sentenza n. 1145/2021, accoglieva parzialmente gli appelli proposti e, in parziale riforma della sentenza gravata, rideterminava la somma dovuta al Condominio in euro 21.381,14; poneva a carico di ciascuna parte un terzo dell'importo liquidato al c.t.u.; e, per quanto qui interessa, compensava integralmente tra le parti le spese di lite del giudizio di appello. Assumeva la Corte che dovevano essere espunti dai danni riconosciuti al Condominio quelli occorsi ai singoli condomini in relazione alle loro proprietà esclusive, poiché l'azione esperita dall'amministratore aveva carattere risarcitorio in relazione alla responsabilità contrattuale dell'appaltatore e del direttore dei lavori.

3. Il Condominio ha proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi. **** e **** hanno resistito con controricorso. Tutte le parti hanno depositato memoria illustrativa nei termini.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, intitolato «violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1669 c.c. e 1130, comma 1, n. 4, c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.», il ricorrente sostiene che la Corte territoriale abbia erroneamente escluso dalla somma riconosciuta in prime cure come necessaria per eliminare i vizi e i difetti delle opere quella relativa ai danni riguardanti le proprietà esclusive dei singoli condomini, poiché l'amministratore del condominio, avendo promosso l'azione anche ai sensi dell'art. 1669 c.c., era legittimato a

proporla in ragione della natura dei vizi denunciati e riscontrati dal c.t.u. ing. ****, incidenti di riflesso su porzioni private.

1.1. Il motivo è fondato. La sentenza impugnata ha disatteso l'orientamento secondo il quale il potere-dovere di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, attribuito all'amministratore di condominio dall'art. 1130 n. 4 cod. civ., implica in capo allo stesso la correlata autonoma legittimazione processuale attiva ex art. 1131 c.c. in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora la domanda appaia connessa o conseguenziale alla conservazione delle cose comuni (così Cass. Sez. 2, n. 2127/2021, pag. 6 e i precedenti ivi richiamati); in particolare, secondo Cass. Sez. 2, n. 23065/2009, il potere rappresentativo che spetta all'amministratore del condominio a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c. e che sul piano processuale si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela delle parti comuni dell'edificio comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria (ex multis Cass. Sez. 2, n. 14871/2025, n.m., nella quale si legge testualmente che "già secondo Cass. Sez. 2, n. 1154 del 22/04/1974, l'art. 1130 c.c. comprende tutto ciò che mira all'integrità delle cose comuni e pertanto l'amministratore può agire senza autorizzazione dell'assemblea non solo per proporre l'azione di danno temuto, ma anche per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale e concretantesi nelle spese occorrenti per la rimessione delle cose nel pristino stato. Se ne deduce che l'amministratore è autonomamente legittimato non solo a proporre l'azione prevista dall'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui i difetti riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno - Cass. Sez. 2, n. 2436/2018 per tutte - ma anche a proporre ogni azione al fine di ottenere il risarcimento dei danni cagionati alle parti comuni, ancorché interessanti di riflesso le parti di proprietà esclusiva, e perciò allorché agisca a tutela dell'edificio nella sua unitarietà. Diversamente, senza mandato rappresentativo conferito dai singoli condomini la legittimazione dell'amministratore non può estendersi alla proposizione delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario, relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, nel caso in cui si tratti non di eliminare i vizi afferenti a un tempo sia le parti comuni dell'immobile che, di riflesso, quelle di proprietà esclusiva, ma di fare valere diritti di credito ben distinti e individuabili, la cui tutela ecceda dalle finalità conservative dell'unitario fabbricato e perciò competa esclusivamente ai condomini interessati" (cfr. Cass. Sez. 2, n. 22656/2010, Cass. Sez. 2, n. 3846/2020). Nella fattispecie la sentenza impugnata ha ritenuto che l'amministratore non avesse proposto azione risarcitoria ai sensi dell'art. 1669 c.c. per ottenere l'equivalente monetario dell'eliminazione dei difetti causati dall'appaltatore alle parti comuni sulla scorta di un contratto di appalto

deliberato in assemblea che già comprendeva l'esecuzione di lavori sia alle parti comuni sia a parti private danneggiate di riflesso.

Premesso che, in tema di appalto, sussiste la concorrenza delle garanzie previste dagli artt. 1667 e 1669 c.c., in funzione del rafforzamento della tutela del committente, si osserva che, secondo la prospettazione del ricorrente, sorretta dal contenuto del contratto di appalto stipulato dall'amministratore del Condominio, l'intervento oggetto di causa aveva carattere omnicomprensivo e riguardava il complessivo ripristino manutentivo del fabbricato condominiale. In tale contesto, i balconi e le ringhiere, unitamente alle lesioni capillari delle due facciate principali, ai soffitti e ai frontalini di tutti i balconi, non potevano essere considerati elementi del tutto avulsi dalla struttura dello stabile, venendo invece in rilievo, secondo quanto dedotto, nell'ambito dell'unitario intervento conservativo dell'edificio. Ne consegue che la Corte territoriale ha errato nel negare in radice la legittimazione dell'amministratore sul solo presupposto della natura esclusiva di taluni beni, senza verificare se i danni dedotti fossero funzionalmente collegati alla conservazione dell'edificio nella sua unitarietà, secondo i principi sopra richiamati.

Non coglie nel segno l'eccezione dei controricorrenti, secondo cui la censura sarebbe inammissibile perché investirebbe valutazioni di merito relative alla gravità dei vizi. La Corte territoriale ha affrontato, a monte, il tema della legittimazione dell'amministratore ad agire per il ristoro dei danni derivanti dall'esecuzione dell'appalto e ha escluso dal risarcimento le opere riguardanti balconi e ringhiere sul presupposto che inerissero a proprietà esclusive. Il sindacato demandato a questa Corte concerne, pertanto, la corretta applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c. alla fattispecie accertata dal giudice di merito, e non implica né una nuova valutazione della gravità dei difetti, né la riqualificazione dell'azione ai sensi dell'art. 1669 c.c., attività che presupporrebbe accertamenti di fatto non consentiti in sede di legittimità. Spetterà al giudice di rinvio riesaminare tale profilo, nei limiti degli accertamenti di fatto già compiuti e senza che la presente decisione comporti alcuna qualificazione dei vizi né alcuna pronuncia sulla loro gravità.

2. Con il secondo motivo, intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto in ordine all'esclusione dell'IVA dal risarcimento del danno, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., anche con riferimento all'art. 1917 c.c., nonché nullità della sentenza per omessa motivazione o, comunque, motivazione apparente, perplessa e obiettivamente incomprensibile in ordine alla mancata considerazione dell'IVA nella quantificazione dei costi per l'eliminazione dei vizi dell'opera, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c." il ricorrente lamenta che la Corte territoriale abbia omissso di riconoscere, sull'importo liquidato a titolo di risarcimento del danno per l'eliminazione dei vizi dell'opera, anche la

somma corrispondente all'IVA sulla sorte capitale, come quantificata dallo stesso c.t.u. (cfr. pag. 11 della relazione di consulenza integrativa), assumendo che tale imposta costituisca componente del pregiudizio risarcibile, in quanto destinata a gravare definitivamente sul Condominio, privo del diritto di detrazione.

2.1. L'accoglimento del primo motivo, comportando la cassazione della sentenza impugnata e un nuovo esame dell'estensione dei danni risarcibili alla luce dei principi sopra enunciati, determina l'assorbimento del secondo motivo, concernente l'inclusione dell'IVA nella quantificazione del danno risarcibile.

3. Con il terzo motivo, intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92, con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte territoriale compensato integralmente le spese di primo e secondo grado" il ricorrente lamenta che la sentenza impugnata abbia erroneamente disposto l'integrale compensazione delle spese di lite, sia con riferimento al primo sia con riferimento al secondo grado di giudizio, in ragione della soccombenza reciproca conseguente alla limitazione, nel quantum, dell'ammontare liquidato, avuto riguardo, peraltro, a danni dedotti in giudizio inammissibilmente, attinenti anche a proprietà esclusive di singoli condomini.

Evidenzia il ricorrente che l'esito complessivo del giudizio di appello, salva la riduzione nel quantum della pretesa, ha comportato la totale soccombenza degli appellati, i cui motivi sono stati rigettati, ragione per la quale, nel rispetto del principio di soccombenza, la Corte d'appello avrebbe dovuto condannare gli appellati nelle rispettive qualità, alla rifusione delle spese di lite di primo grado e secondo grado.

3.1. Il terzo motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo. La statuizione sulle spese è stata infatti giustificata dalla Corte territoriale anche in ragione della parziale riduzione del quantum riconosciuto al Condominio, riduzione dipesa dall'accoglimento della tesi degli appellanti, odierni controricorrenti, relativa alla carenza di legittimazione attiva dell'amministratore con riferimento ai danni riguardanti balconi e ringhiere. Tale premessa è stata ritenuta erronea con l'accoglimento del primo motivo, sicché la regolazione delle spese dei gradi di merito dovrà essere nuovamente valutata dal giudice del rinvio alla luce del diverso esito della controversia. Resta fermo che, secondo il principio affermato da Cass., Sez. U, n. 32061/2022, la reciproca soccombenza non può essere desunta dalla sola riduzione quantitativa dell'unica pretesa azionata, occorrendo una pluralità di domande contrapposte o l'accoglimento parziale di domande articolate in più capi autonomi.

4. In conclusione, il primo motivo di ricorso è accolto; assorbiti il secondo e il terzo. La sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla

Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese dei gradi di merito, del presente giudizio di legittimità e del giudizio di rinvio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti il secondo e il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese dei giudizi di merito e di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile il 16/09/2026.

Il Presidente

Mauro Mocci