Civile Ord. Sez. 2 Num. 26117 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: MACCARRONE TIZIANA
Data pubblicazione: 02/10/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18895/2022 R.G. proposto da:

**** ****, **** ****, rappresentati e difesi dagli avvocati Piergiovanni Mori e Luca Ciasullo

-ricorrenti-

contro

Condominio Via **** in Prato, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesca Fagnoni

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 127/2022 depositata il 24/01/2022.

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

FATTI DI CAUSA

**** **** e **** ****, comproprietari di un'unità abitativa facente parte del Condominio di via **** in Prato, avevano convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Prato il Condominio, chiedendone la condanna, ex art. 2051 c.c., al risarcimento dei danni subiti per l'insorgere di macchie di umidità e muffa all'interno della loro abitazione, causate da vizio costruttivo. Gli attori avevano evidenziato che già nel 2010 si erano presentati problemi analoghi all'interno dell'alloggio di loro proprietà e il Condominio, con delibera del 14.12.2010, aveva fatto eseguire un saggio per identificare le cause della condensa (mancanza del cappotto sulla facciata oppure infiltrazioni dalle fughe dei mattoncini) e le soluzioni del problema, provvedendo poi alla tinteggiatura interna con prodotti specifici: ciononostante, nel 2012 il problema si era nuovamente presentato e a nulla erano valse le richieste di realizzazione degli interventi necessari alla definitiva soluzione del problema rivolte al Condominio.

Il Condominio convenuto si era costituito eccependo, tra l'altro, l'intervenuta prescrizione del diritto risarcitorio azionato, trattandosi di problematiche già presenti nel

1992, al momento dell'acquisto dell'immobile; il medesimo Condominio aveva rilevato pure che, per i medesimi fatti, gli attori avevano agito ex art. 1669 c.c. già nei confronti dell'impresa costruttrice, ottenendone la condanna al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Prato, respinta l'eccezione di prescrizione essendo i danni lamentati emersi nel 2012, aveva rilevato che l'oggetto della controversia era lo stesso della causa già promossa nei confronti della ditta costruttrice nel 1993 e che la condanna risarcitoria richiesta nei confronti del Condominio rappresentava un'illecita duplicazione della pretesa già utilmente avanzata ex art.1669 c.c.

Avevano proposto appello **** **** e **** ****, evidenziando la differenza dei titoli sui quali si era fondata la domanda rivolta nei confronti dell'impresa costruttrice e quella rivolta, ex art.2051 c.c., nei confronti del Condominio; quest'ultimo aveva proposto appello incidentale, reiterando l'eccezione di prescrizione.

La Corte d'Appello di Firenze aveva accolto l'appello incidentale del Condominio, ritenendo prescritta la pretesa risarcitoria formulata dagli attori appellanti, sulla base di considerazioni riassumibili come segue:

- l'espletata CTU aveva permesso di accertare che gli inconvenienti lamentati dagli appellanti (presenza di fenomeni di condensa, e relativa formazione di muffa, all'interno dell'alloggio) erano riconducibili (oltre che ad un ricircolo dell'aria e ad un uso del riscaldamento non corretti) alla <<mancanza di coibentazione degli elementi strutturali dell'edificio che ha la conseguenza di condensare l'umidità presente nell'aria all'interno delle stanze>>; la causa individuata era <<completamente sovrapponibile a quella già accertata nella c.t.u. espletata nell'ambito del giudizio instaurato dal **** **** e dalla **** **** nei confronti della ditta costruttrice>>, depositata il 27.3.1996;

- nel quinquennio successivo a partire dal 27.3.1996 era stato omesso dagli appellanti qualsivoglia atto interruttivo della prescrizione, poiché la prima richiesta di risarcimento dei danni era stata rivolta al Condominio solo con raccomandata del 26/11-4/12-2012;

- poiché l'illecito di cui si discuteva doveva essere qualificato come illecito istantaneo con effetti permanenti (stante il difetto costruttivo dell'edificio consistente nella presenza di ponti termici), la decorrenza iniziale del termine di prescrizione si poteva individuare al massimo a far data dalla raggiunta consapevolezza da parte dei danneggiati delle cause del fenomeno, avvenuta con il deposito della CTU nella causa intentata contro l'impresa costruttrice;

- l'intervento di ritinteggiatura interna eseguito nel 2012 dal Condominio presso l'alloggio degli appellanti non poteva avere alcuna valenza come rinuncia alla prescrizione, non potendo esso costituire riconoscimento del diritto altrui poiché non era individuabile un'espressione univoca di volontà in tal senso; se era vero, infatti, che nell'assemblea condominiale del 14.2.2010 si era deciso di eseguire un intervento risolutore sulla facciata

relativa all'alloggio degli appellanti, era altrettanto vero che nella successiva assemblea del 30.1.2012 tutti i presenti avevano rappresentato di non essere d'accordo per un intervento esterno (cappotto termico); la stessa posizione era stata ribadita dall'assemblea del 21.2.2013 e, del resto, già l'assemblea condominiale del 24.5.2012 era stata netta nell'escludere la rilevanza condominiale del problema lamentato dai coniugi **** ****; non vi era invece prova di presunti interventi di tinteggiatura, da ricondurre agli stessi inconvenienti per cui è causa, da parte del Condominio nel 2010 e, del resto, non risultava che il Condominio fosse stato informato del pregresso contenzioso intercorso tra gli appellanti e l'impresa costruttrice;

- l'accoglimento dell'appello incidentale assorbiva le questioni poste con l'appello principale.

**** **** e **** **** hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Il Condominio ha depositato controricorso, concludendo per la declaratoria di inammissibilità o comunque per l'infondatezza del ricorso proposto.

Il solo Condominio controricorrente ha depositato memoria ex art.380 bis 1 c.p.c., in termini rispetto alla data dell'adunanza fissata per la discussione del ricorso in camera di consiglio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso **** **** e **** **** criticano la sentenza d'appello prospettando l'intervenuta <<Violazione dell'art. 115 co. 1 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.: non contestazione dei danni allegati con la domanda e verificatisi nel 2012>>.

La Corte d'Appello avrebbe violato, secondo i ricorrenti, l'art. 115 comma 1 c.p.c., perché non avrebbe tenuto conto della non contestazione da parte del Condominio convenuto delle circostanze di fatto da loro allegate con la domanda proposta. Il convenuto controricorrente non avrebbe cioè mai contestato che: i problemi di macchie di umidità e di muffa lamentati da **** **** e **** **** si sarebbero manifestati all'interno del loro appartamento all'inizio dell'anno 2012 e sarebbero stati denunciati al Condominio sia nell'assemblea del 24.5.2012 sia con lettera raccomandata AR 26.11/4.12.2012; ciò sarebbe avvenuto successivamente all'opera di tinteggiatura all'interno dell'appartamento dei ricorrenti, fatta eseguire dal Condominio l'anno precedente in base alla delibera dell'assemblea condominiale del dicembre 2010.

2. Con il secondo motivo di critica i ricorrenti lamentano la <<Violazione degli artt. 2935 e 2947 c.c., nonché dell'art. 2051 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.: erroneo accertamento della decorrenza della prescrizione, trattandosi di danni di carattere permanente manifestatisi nel 2012>>.

Rilevano i ricorrenti che la Corte d'Appello avrebbe errato nel ritenere che la responsabilità da custodia ex art. 2051 c.c. del Condominio integri un illecito istantaneo,

così discostandosi dal consolidato orientamento interpretativo della giurisprudenza di legittimità per il quale al fondamento di detta responsabilità vi sarebbe un illecito a carattere permanente; il Giudice di secondo grado avrebbe conseguentemente errato nell'individuare il momento di decorrenza della prescrizione del diritto al risarcimento dei danni in forma specifica ex art. 2058 c.c., fatto valere da **** **** e **** ****, sulla base di tale responsabilità. La condotta antigiuridica ascritta al Condominio si sarebbe infatti protratta nel tempo, integrando appunto un illecito di carattere permanente: detta condotta sarebbe consistita nella mancata manutenzione delle parti comuni costituite dalle facciate condominiali e quindi nel mantenimento dello stato di fatto dell'immobile condominiale (per la mancata coibentazione di tali facciate) causante i problemi di umidità all'interno dell'appartamento degli odierni ricorrenti e generante l'insorgere dei danni (nuove macchie di umidità e muffa alle pareti dell'appartamento de quo), manifestatisi nel 2012 ed allegati con la domanda introduttiva.

3. Con il terzo motivo di ricorso **** **** e **** **** lamentano la <<Violazione dell'art.2729 c.c. e dell'art.2944 c.c. in relazione all'art.360 n.4 c.p.c.: erronea esclusione della prova e della rilevanza dell'intervento di tinteggiatura realizzato dal condominio.

Il Giudice d'appello avrebbe erroneamente escluso l'esistenza della prova dell'intervento di tinteggiatura all'interno dell'appartamento degli odierni ricorrenti, eseguito nel dicembre 2010 da ditta specializzata incaricata dal Condominio: in tal modo sarebbe stato negato valore di prova presuntiva dell'esecuzione dell'intervento di tinteggiatura alla circostanza indiziaria, confermata testimonialmente, dell'incarico relativo all'affidamento di tali lavori da parte del Condominio nel dicembre 2010, circostanza che si sarebbe aggiunta al contenuto del verbale di assemblea del 14.12.2010. Sarebbe stato in tal modo violato il disposto dell'art.2729 c.c. e, come conseguenza, non sarebbe stato valorizzato l'elemento dell'esecuzione dei lavori ai fini del riscontro della volontà di eliminazione dei vizi, anche ai sensi dell'art.2944 c.c.

Deve essere esaminato per primo il secondo motivo di ricorso, che è fondato e la cui valutazione positiva assorbe in senso proprio il primo e il terzo motivo - riguardanti entrambi le modalità di governo degli elementi istruttori ad opera della Corte d'Appello, coerenti con una identificazione della fattispecie e della conseguente individuazione del decorso iniziale del termine di prescrizione che diventano inadeguate a seguito dell'accoglimento del motivo *sub iudice* -.

L'esame del secondo motivo di ricorso comporta le seguenti considerazioni.

La Corte d'Appello richiama espressamente l'art.2051 c.c., come norma sulla quale gli attori ricorrenti avevano fondato la responsabilità risarcitoria ascritta al Condominio e come norma effettivamente regolante la fattispecie *sub iudice*.

In effetti, il danno che i ricorrenti fin dall'introduzione del giudizio hanno fatto valere, in qualità di condomini danneggiati, nei confronti del Condominio non è stato correlato direttamente all'inadeguatezza e imperizia dei lavori di costruzione della facciata dell'edificio, tali da comportare il formarsi di ponti termici veicolanti macchie di umidità e muffe all'interno dell'alloggio di proprietà esclusiva, ma è stato affermato derivante da una condotta ascritta direttamente al Condominio in proprio, ai sensi dell'art. 2051 c.c., consistente, data la situazione presupposta di difetto costruttivo, nel non aver messo in opera gli interventi necessari all'eliminazione radicale delle problematiche riscontrate, che si affermano esserne la causa originante.

L'illecito contestato al Condominio non è, pertanto, quello costituito dal vizio costruttivo - oggetto dell'azione ex art.1669 c.c. proposta negli anni '90 nei confronti dell'impresa costruttrice-, ma quello rappresentato dall'omessa manutenzione e custodia dell'immobile - pur presentante un vizio originario-, al fine della sua eliminazione; le omissioni lamentate si sono prospettate come tali da provocare ai ricorrenti -terzi rispetto al Condominio per il profilo in esame: cfr. al riguardo, anche per le conseguenze da trarne, Cass. n.18187/2021; Cass. n. 7044/2020 - danni all'immobile di proprietà esclusiva, in tesi diversi e ulteriori rispetto a quelli originariamente fatti valere ai sensi dell'art.1669 c.c. nei confronti del costruttore (sull'autonomia dell'illecito ex art.2051 c.c. rispetto alla fattispecie dell'art.1669 c.c. cfr. Cass. n.17268/2012, in motivazione, e le pronunce ivi richiamate).

L'illecito così individuato è destinato a durare con continuità fino all'effettuazione degli interventi necessari ad eliminare il difetto riconosciuto esistente, che si assume causativo - o concausativo - dei danni, ha quindi natura di illecito permanente e rientra nell'ipotesi contemplata dall'art.2051 c.c.

Il condominio assume, invero, comunque responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c., ove, sia pure in presenza di difetti costruttivi originari di progettazione o di esecuzione dell'opera afferente alle parti comuni, non adempie agli obblighi di eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria delle stesse (Cass. n. 19556/2021).

Si intende in sostanza ribadire, in linea con le considerazioni esposte, l'orientamento interpretativo ripetuto da questa Corte, nel senso che << allorquando si lamenti un danno ad un immobile per effetto della creazione di uno stato di fatto e si domandi l'eliminazione di questo ed il risarcimento del danno cagionato all'immobile, sia l'illecito costituito dalla creazione dello stato di fatto in sé e per sé quale fonte di danno come tale all'immobile, sia l'illecito rappresentato dalla verificazione di danni all'immobile in quanto originantisi come effetti della presenza dello stato di fatto, hanno natura di illeciti permanenti >>; la conseguenza di ciò è che << il termine di prescrizione della pretesa di risarcimento in forma specifica mediante rimozione dello stato di fatto non decorre dall'ultimazione dell'opera che lo ha determinato, in quanto la condotta illecita si identifica nel fatto del mantenimento dello

stato di fatto che si protrae ininterrottamente nel tempo (salvo che tale condotta non cessi di essere illecita per l'eventuale consolidarsi di una situazione di diritto in ordine al suo mantenimento), mentre il termine di prescrizione del diritto al risarcimento per equivalente dei danni subiti dall'immobile in conseguenza dell'esistenza dello stato di fatto decorre in relazione a tali danni "*de die in diem*", a mano a mano che essi si verificano >> (così Cass. n.4677/2023; sulla differenza tra illecito istantaneo e illecito permanente in tema di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da fatto illecito, cfr. Cass. n.3314/2020, Cass. n. 9318/2018, Cass. n.9711/2013, Cass. n.13201/2013, Cass. SU n.23763/2011, n.5831/2007, Cass. SU n.2885/1973; cfr. ancora, in materia di decorrenza del termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da illecito extracontrattuale, qualora si tratti di un illecito che, dopo un primo evento lesivo, determini ulteriori conseguenze pregiudizievoli, Cass. SU n.580/2008, Cass. n.8156/09, Cass. n.7139/2013).

La errata assimilazione dell'illecito attribuito al Condominio a quello correlato al solo vizio originario sopra richiamato, ascrivibile al costruttore, ha comportato, da parte della Corte d'Appello, l'errata individuazione, incidente direttamente sulla ricostruzione in fatto dell'occorso, degli elementi costitutivi della fattispecie posta dai ricorrenti a fondamento della domanda risarcitoria ex art. 2051 c.c., che ridonda anche sulla valutazione dell'eccezione di prescrizione formulata dal Condominio, a partire dall'identificazione del momento iniziale del suo decorso.

In conclusione, deve essere accolto il secondo motivo di ricorso, con assorbimento del primo e del terzo; la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze che, in diversa composizione, dovrà rivalutare la controversia alla luce delle indicazioni che precedono, provvedendo anche alle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte Suprema di Cassazione,

accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbiti il primo e il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte il 15 settembre 2026.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 15/09/2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa