Difetti nei lavori condominiali: risarcimento anche per le proprietà private

La Cassazione chiarisce quando l'amministratore può chiedere il risarcimento dei danni derivanti da lavori condominiali eseguiti male, anche se i difetti interessano balconi, ringhiere e altre proprietà esclusive. Decisivo il collegamento con la conservazione dell'edificio e i limiti della legittimazione previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c.

di Redazione tecnica – 13.10.2026

Negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici condominiali, la distinzione tra **beni comuni e proprietà individuali** non sempre coincide con l'ambito delle lavorazioni affidate attraverso il contratto di appalto, soprattutto quando gli interventi riguardano il ripristino complessivo dell'edificio e coinvolgono elementi edilizi che, pur appartenendo a soggetti diversi, sono collegati tra loro.

Le difficoltà emergono soprattutto quando vengono riscontrati difetti nell'esecuzione delle opere e diventa necessario stabilire per quali danni l'amministratore possa agire nei confronti dell'impresa e del direttore dei lavori, considerando che gli interventi possono aver interessato contemporaneamente facciate, balconi, ringhiere e altre porzioni dell'edificio.

Su questi aspetti è intervenuta la **Corte di Cassazione** con l'**ordinanza del 21 settembre 2026**, **n. 25657**, relativa a un appalto condominiale nel quale i giudici d'appello avevano escluso dal risarcimento i danni riguardanti balconi e ringhiere, ritenendo determinante la loro appartenenza alle proprietà esclusive.

La Suprema Corte ha censurato questa impostazione, ribadendo che la **legittimazione dell'amministratore** deve essere valutata considerando la funzione dell'azione risarcitoria e il collegamento tra i difetti denunciati e la conservazione dell'edificio, senza fermarsi alla sola titolarità dei beni interessati.

Lavori condominiali difettosi: dall'appalto alla richiesta di risarcimento

Al centro del contenzioso è un contratto di appalto stipulato per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su un edificio condominiale, al termine dei quali il condominio ha contestato la presenza di vizi e difetti nelle opere realizzate, promuovendo un giudizio nei confronti dell'impresa esecutrice e dell'architetto incaricato della direzione dei lavori.

La domanda, proposta ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile, era diretta a ottenere la **condanna solidale dell'appaltatore e del direttore dei lavori** al risarcimento dei danni derivanti dalla cattiva esecuzione degli interventi.

Il Tribunale, dopo aver disposto una consulenza tecnica d'ufficio, ha accolto la richiesta del condominio e condannato entrambi i convenuti, ma la decisione è stata successivamente impugnata dall'appaltatore e dal direttore dei lavori.

La Corte d'appello ha parzialmente accolto le impugnazioni e ridotto il risarcimento, escludendo dalla somma riconosciuta i danni relativi alle proprietà esclusive dei singoli condomini, per i quali ha ritenuto che l'amministratore non fosse legittimato ad agire.

Il condominio ha quindi proposto ricorso per Cassazione, sostenendo che l'intervento commissionato avesse carattere unitario e che i difetti riscontrati, pur interessando anche porzioni private, fossero collegati al complessivo ripristino manutentivo del fabbricato.

Risarcimento dei danni condominiali: i poteri dell'amministratore

Per stabilire quali pretese risarcitorie possano essere esercitate dall'amministratore è necessario fare riferimento all'**art. 1130, primo comma, n. 4, c.c.**, che gli attribuisce il compito di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, e all'**art. 1131 c.c.**, che gli riconosce la rappresentanza del condominio nell'ambito delle attribuzioni previste dalla legge.

La Cassazione ha ricordato che il potere di compiere atti conservativi comprende anche la possibilità di esercitare le azioni necessarie per ottenere il risarcimento dei danni arrecati alle parti comuni, comprese le somme occorrenti per riportare l'edificio nelle condizioni precedenti, senza che sia necessaria una preventiva autorizzazione dell'assemblea quando l'iniziativa rientra nelle attribuzioni dell'amministratore.

La tutela può estendersi ai danni che interessano di riflesso le proprietà individuali, purché derivino da una **causa comune** e la loro eliminazione sia collegata alla conservazione del fabbricato, come già riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità in precedenti pronunce.

Il potere di rappresentanza incontra però un limite quando i danni riguardano **diritti di credito autonomi** dei singoli proprietari, distinti dalle esigenze di conservazione dell'edificio, perché in questi casi l'amministratore può esercitare l'azione risarcitoria soltanto se dispone di uno specifico mandato rappresentativo dei condomini interessati.

La legittimazione dell'amministratore dipende quindi dalla natura dei danni e dalle finalità dell'azione esercitata, poiché anche un difetto che interessa una proprietà privata può essere riconducibile a una causa comune, mentre i pregiudizi che riguardano esclusivamente il singolo proprietario rimangono estranei alle attribuzioni conservative previste dall'art. 1130 c.c.

Danni a balconi e ringhiere privati: quando può agire il condominio

Nel caso esaminato, il condominio aveva sostenuto che l'appalto comprendesse un intervento complessivo di ripristino manutentivo del fabbricato, con lavorazioni sulle facciate principali, sui soffitti, sui frontalini, sui balconi e sulle ringhiere, elementi che, secondo la prospettazione del ricorrente, dovevano essere considerati nell'ambito dell'unitario intervento conservativo.

La Corte d'appello aveva invece escluso dal risarcimento le opere relative a balconi e ringhiere, attribuendo valore decisivo alla loro appartenenza alle proprietà esclusive e senza approfondire il rapporto tra i danni riscontrati e le finalità complessive dell'appalto.

La Cassazione ha ritenuto erronea questa valutazione, osservando che la natura privata di alcuni beni non permette di escludere automaticamente la legittimazione dell'amministratore, soprattutto quando l'intervento commissionato riguarda il ripristino dell'edificio nel suo complesso e i difetti possono essere collegati alla conservazione del fabbricato.

Il **contratto di appalto** costituisce un elemento importante per ricostruire le lavorazioni commissionate e comprenderne le finalità, ma la sua eventuale natura unitaria non consente, da sola, di ricomprendere nella domanda risarcitoria del condominio qualsiasi danno subito dai singoli proprietari.

Il giudice deve infatti esaminare le caratteristiche delle opere, le cause dei difetti e il rapporto tra le conseguenze denunciate e la conservazione delle parti comuni, verificando se il risarcimento richiesto dall'amministratore sia diretto a tutelare l'edificio oppure riguardi pretese che competono esclusivamente ai singoli condomini.

Per balconi e ringhiere, dunque, la **qualificazione proprietaria** rappresenta soltanto uno degli elementi da considerare, perché l'estensione della legittimazione dell'amministratore dipende anche dal collegamento dei danni con l'intervento conservativo, che la Corte d'appello non aveva adeguatamente esaminato.

Vizi dell'appalto e gravi difetti: il rapporto tra gli artt. 1667 e 1669 c.c.

Nell'esaminare il ricorso, la Cassazione ha richiamato il rapporto tra le garanzie previste dagli **artt. 1667 e 1669 c.c.**, ricordando che le due forme di tutela possono concorrere, rafforzando la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore.

Il primo disciplina la garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, mentre il secondo riguarda la responsabilità per rovina, pericolo di rovina e gravi difetti degli edifici e degli altri immobili destinati per loro natura a lunga durata.

Il condominio aveva promosso l'azione anche ai sensi dell'art. 1669 c.c., sostenendo che i difetti denunciati interessassero l'edificio nella sua complessità e producessero conseguenze sulle porzioni private, ma la Suprema Corte ha precisato che il proprio esame riguardava la corretta applicazione delle disposizioni sulla legittimazione dell'amministratore e non richiedeva una nuova valutazione della gravità dei vizi.

La Cassazione non ha quindi accertato se i vizi denunciati costituissero **gravi difetti ai sensi dell'art. 1669 c.c.**, né ha proceduto a un nuovo esame delle responsabilità dell'impresa e del direttore dei lavori, entrambi coinvolti nella controversia e destinatari della condanna pronunciata in primo grado.

In particolare, la Suprema Corte non ha esaminato specifiche omissioni del professionista nell'attività di vigilanza o controllo, essendosi concentrata sull'individuazione dei danni per i quali l'amministratore poteva

esercitare l'azione risarcitoria, indipendentemente dal distinto accertamento della responsabilità dei soggetti coinvolti nell'appalto.

Difetti nei lavori condominiali: il ruolo del contratto e degli accertamenti tecnici

La Cassazione ha accolto il primo motivo del ricorso, ritenendo che la Corte d'appello avesse erroneamente escluso la legittimazione dell'amministratore sulla sola base della natura esclusiva di alcuni beni, senza verificare se i danni relativi a balconi e ringhiere fossero collegati alla conservazione dell'edificio, e ha disposto la **cassazione della sentenza con rinvio** alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, per un nuovo esame della controversia nei limiti degli accertamenti di fatto già compiuti.

La Suprema Corte ha precisato che la propria decisione **non comporta alcuna qualificazione dei vizi né una valutazione della loro gravità**, lasciando al giudice del rinvio il compito di verificare se le somme escluse dalla precedente pronuncia riguardino danni collegati alla conservazione del fabbricato oppure pretese risarcitorie autonome dei singoli proprietari.

Non è stato quindi ripristinato automaticamente il risarcimento originariamente riconosciuto dal Tribunale, poiché l'ammontare delle somme dovute dovrà essere riesaminato tenendo conto della corretta estensione della legittimazione dell'amministratore.

Negli appalti di manutenzione straordinaria che comprendono lavorazioni su facciate, balconi, frontalini e ringhiere, la distinzione tra parti comuni e proprietà esclusive non sempre permette di individuare i danni per i quali l'amministratore è legittimato a chiedere il risarcimento, soprattutto quando le opere sono state commissionate nell'ambito di un intervento complessivo sull'edificio.

Per gli amministratori diventa quindi importante ricostruire il contenuto del contratto di appalto, individuando le lavorazioni previste e verificando se i difetti denunciati siano collegati alla conservazione del fabbricato, così da distinguere le pretese che possono essere esercitate nell'ambito delle proprie attribuzioni da quelle riservate ai singoli proprietari.

Negli **appalti condominiali**, il contratto e la **documentazione tecnica** sono fondamentali per ricostruire le lavorazioni commissionate, individuare le cause dei difetti e verificare se i danni interessino l'edificio nel suo complesso oppure riguardino esclusivamente i singoli proprietari.

La Corte d'appello dovrà svolgere tale accertamento, riesaminando le somme precedentemente escluse dal risarcimento e verificando se anche i danni relativi a balconi e ringhiere possano essere ricompresi nell'azione promossa dall'amministratore.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*