

Appartamento in condominio danneggiato, chi ha diritto al risarcimento?

di [Giorgio Tacconi](#)

Cassazione: danni a un immobile venduto in condominio, il diritto a chiedere il risarcimento spetta al proprietario dell'immobile al momento in cui il bene ha subito il danno

Giovedì, 25 gennaio 2024

La Corte di Cassazione, nella **sentenza n. 3470 del 7 dicembre 2023**, si esprime sul risarcimento per danni a un immobile venduto in condominio, stabilendo che il diritto a chiedere il risarcimento danni spetta al proprietario dell'immobile al momento in cui il bene ha subito il danno. Il caso trattato nella sentenza riguarda l'acquisto di un **appartamento in condominio** che risultava danneggiato negli affreschi, nei muri e nei pavimenti a causa di **infiltrazioni**.

Le infiltrazioni in questione erano dovute a "due fattori di pari incidenza causale": "***l'esecuzione non a regola d'arte delle aperture sul tetto (terrazzini) e dell'impianto di convogliamento delle acque***" (imputabile a una condomina e al condominio) e "***la mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione del caseggiato per un considerevole periodo di tempo che ne aveva determinato un completo stato di abbandono***" (imputabile al condominio).

Appartamento in condominio danneggiato: la causa e la sentenza

Pertanto l'acquirente aveva citato in giudizio per risarcimento danni [sia la condomina sia il condominio](#). Dal Tribunale aveva ottenuto la **condanna in solido** dei convenuti al pagamento in suo favore dell'attore di una notevole somma. La condomina faceva ricorso in appello sostenendo che il diritto al risarcimento fosse prescritto per il fatto che le prime infiltrazioni si erano verificate anni prima dell'acquisto dell'appartamento danneggiato.

La Corte di Appello respingeva questa tesi sulla considerazione che le infiltrazioni erano state **denunciate per la prima volta dall'acquirente** dell'appartamento, dopo un sopralluogo insieme all'amministratrice del condominio, fino ad allora ignara dei danni. L'acquirente era perciò **pienamente legittimato** ad esercitare l'azione di risarcimento dei danni.

Risarcimento è diritto di credito di natura personale

In Cassazione la causa è stata risolta **confermando la decisione della Corte di Appello**. Tale decisione si deve al principio consolidato per cui il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile **non costituisce un accessorio del diritto di proprietà** sull'immobile stesso, trasmissibile automaticamente con la sua alienazione. Si tratta invece di un **diritto di credito** di natura personale, distinto ed autonomo rispetto al diritto reale. Questo perché compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale.

Tuttavia il diritto al risarcimento può essere oggetto di uno **specifico atto di cessione** tra venditore e acquirente, come previsto dall'art. 1260 c.c., che disciplina la cedibilità, a titolo oneroso o gratuito, dei crediti. All'atto di trasferimento della proprietà immobiliare, le parti possono decidere anche di affiancarvi un atto di cessione del credito (ovvero del diritto al risarcimento). Ma in assenza di una specifica pattuizione che disponga la cessione del diritto al risarcimento dall'alienante all'acquirente, la legittimazione ad esercitare il diritto al risarcimento dei danni compete esclusivamente al **proprietario del bene al momento dell'evento dannoso** che ha subito la relativa diminuzione patrimoniale.