

# Variazione della compagine condominiale e risarcimento dei danni subiti dai beni comuni

di Antonino Spinoso \*

Vi è un fenomeno, in materia condominiale, che assurge a una posizione di particolare rilievo, in quanto dà vita a rilevanti conseguenze sul piano giuridico e a varie discussioni interpretative: la variazione soggettiva della compagine condominiale, il cambiamento cioè di uno o più titolari del diritto di proprietà sui singoli immobili.

Il tema a prima vista non sembrerebbe di specifica importanza, laddove è ben noto come qualunque variazione soggettiva non abbia alcuna influenza sulla struttura e sulla natura giuridica del Condominio e si limiti a dare vita a un mero trasferimento, dal precedente proprietario al suo avente causa, dei diritti e degli obblighi condominiali.

In realtà il fenomeno della modifica del singolo condòmino manifesta varie implicazioni sulla regolamentazione di diverse fattispecie, dalla ripartizione dei contributi tra vecchio e nuovo titolare (regolata dall'art. 63, commi 4 e 5 delle disp. att. c.c.), alla imputabilità delle spese straordinarie, all'opponibilità al nuovo condòmino delle norme del Regolamento, soprattutto di quelle che impongono limiti e divieti alla proprietà esclusiva.

La peculiarità di ogni partecipante al Condominio è costituita dalla coesistenza di un diritto di proprietà sull'unità immobiliare esclusiva e di un diritto (di norma irrinunciabile) di comproprietà, *pro-indiviso* e in misura "proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene" (art. 1118 c.c.), sui cc.dd. beni comuni, cioè su quelle parti dell'edificio che hanno natura strutturale (si pensi al suolo e alle fondamenta), che sono necessarie all'uso collettivo e che sono destinate ai servizi comuni.

L'esigenza di avere una situazione aggiornata dei soggetti facenti parte del Condominio è stata ritenuta talmente fondamentale dal legislatore che la Riforma del diritto condominiale ha previsto, tra gli obblighi imposti all'Amministratore, quello di "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento", aggiungendo che "ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro sessanta giorni" (art. 1130 c.c. n° 6 nella versione novellata). È per questo che è stata sotto-

lineata la centrale importanza dell'anagrafe, con una normativa dettagliata e con una specifica indicazione dei dati da inserire nel relativo registro.

La normativa vigente regola la rilevanza e gli effetti del fenomeno della modifica del proprietario esclusivo di ogni singola unità immobiliare, con una disciplina che non è sempre lineare e che manifesta spesso la necessità di interventi giurisprudenziali chiarificatori.

Tra le varie fattispecie sulle quali il tema della variazione soggettiva incide, ci occupiamo oggi dell'individuazione del titolare del diritto a ricevere (ovviamente *pro quota*) la somma relativa al risarcimento dei danni subiti da parti comuni, quando, nelle more tra il giorno in cui si è verificata la produzione del danno e le date in cui la relativa controversia è stata promossa ed è stata decisa con sentenza favorevole al Condominio, sia mutata la proprietà esclusiva di un'unità facente parte dello stabile.

La fattispecie può spiegarsi schematicamente così: a) un soggetto terzo provoca un danno alle parti comuni in una certa data, b) il Condominio agisce per ottenere il risarcimento in un momento successivo, quando si è già verificata una variazione dei soggetti partecipanti e quindi uno o più condòmini non sono più tali, avendo alienato l'unità immobiliare di proprietà esclusiva, c) la somma relativa al risarcimento viene erogata (a seguito di sentenza positiva per il Condominio o grazie a un accordo stragiudiziale) stante una composizione della compagine diversa da quella sussistente al momento del danno.

In tali casi, tutt'altro che infrequenti, l'Amministratore, dovendo ripartire la somma ottenuta per il ristoro dei danni, può imbattersi nella situazione in cui il vecchio proprietario e l'attuale condòmino si contendono il risarcimento e trovarsi di fronte al dilemma se attribuire la relativa quota al primo o al secondo.

La giurisprudenza ha affrontato il tema in termini molto chiari e lineari, partendo da un'intuitiva premessa: in caso di danno alle parti comuni, ogni condòmino è titolare di due situazioni giuridiche attive, il diritto di proprietà esclusivo sull'unità privata e il diritto di credito azionabile, entro i limiti della quota, nei confronti del responsabile del danno arrecato alla cosa comune.

Se questo è sicuramente vero, è altrettanto innegabile che si impone, per la disamina della questione sottoposta alla nostra attenzione, l'individuazione dei tratti rilevanti di tali due diritti.

La Suprema Corte, già con l'ordinanza n° 24146 del 12 novembre 2014, aveva statuito, sia pur in termini generali e in materia diversa dallo specifico ambito condominiale, che il diritto al risarcimento dei danni cagionati a un bene immobile e il diritto di proprietà sullo stesso sono assolutamente autonomi, nel senso che il primo non costituisce un accessorio del secondo e quindi non si trasmette automaticamente con l'alienazione del bene.

Ovviamente, per affrontare correttamente la questione, dobbiamo domandarci quale sia il momento in cui sorge il diritto di credito di natura risarcitoria.

Il nucleo dell'istituto è rappresentato dal danno, dal pregiudizio cioè insito nel concetto di lesione di un diritto, che è l'elemento costitutivo peculiare della fattispecie di responsabilità civile.

Da quanto precede deriva che un fatto illecito, laddove produca un danno, diventa fonte di un'obbligazione risarcitoria, che proprio in quel momento sorge in capo al danneggiato, anche se il riconoscimento giudiziale o quello stragiudiziale pervengano a distanza di tempo.

La risposta alla domanda iniziale è dunque obbligata: il diritto di credito sorge nel momento in cui una situazione giuridica ritenuta rilevante dall'ordinamento, nel nostro caso il "bene comune", subisce un'ingiusta lesione (l'art. 2043 c.c. parla di "danno ingiusto").

La presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge attribuisce una decisiva rilevanza al danno e gli conferisce la qualifica di "risarcibile", perfezionando la fattispecie di responsabilità civile, dalla quale nasce l'obbligazione risarcitoria.

Senonché si è registrato, nella giurisprudenza di legittimità, un contrasto di posizioni, in quanto la Cassazione, con varie pronunce, ha nel tempo assunto anche un'interpretazione esattamente contraria, affermando che è l'acquirente di un bene il soggetto "*legittimato ad agire per il risarcimento del danno prodotto da un terzo anteriormente alla vendita in quanto dal perfezionamento del trasferimento consegue la titolarità del diritto di credito anche in mancanza di un'espressa cessione dell'azione*" (così la Suprema Corte, con la sentenza n° 19307 del 14 luglio 2008).

È stato dunque inevitabile l'intervento delle Sezioni Unite, che, con la fondamentale sentenza n° 2951 del 16 febbraio 2016, hanno risolto il contrasto, statuendo che "*il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un bene non costituisce un accessorio del diritto di proprietà ma è un diritto di credito, distinto ed autonomo rispetto al diritto reale*" e quindi "*spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso*".

Applicando tali principi alla materia condominiale, consegue necessariamente che il diritto al risarcimento del danno subito dalle parti comuni spetta al soggetto che rivestiva la qualità di condòmino al momento dell'evento e non si trasferisce automaticamente, in caso di alienazione del bene, insieme al diritto reale, potendo tuttavia essere oggetto di uno specifico atto di cessione ai sensi dell'art. 1260 c.c. *"anche senza il consenso del creditore"*.

Con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui, insieme all'atto di trasferimento della proprietà di un'unità facente parte di un Condominio, non sia stato posto in essere un atto di cessione del credito, il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene comune compete esclusivamente a chi era il proprietario al momento dell'evento dannoso ed era stato quindi la vittima della relativa diminuzione patrimoniale e il titolare attivo dell'obbligazione risarcitoria di fonte extracontrattuale.

Tali principi hanno trovato la loro piena attuazione nella recente ordinanza n° 16396 del 18 giugno 2025, con cui la Seconda Sezione della Corte di Cassazione ha affrontato il caso di variazioni soggettive dell'anagrafe condominiale intervenute tra il momento del verificarsi del danno alle parti comuni e il momento del promovimento della lite o della sua decisione e di sentenza favorevole al Condominio, con condanna del terzo al risarcimento dei danni: in linea con l'orientamento sancito in termini generali dalle Sezioni Unite, l'apena citata sentenza ha statuito con fermezza che *"l'assemblea deve provvedere a ripartire pro quota tale residuo attivo, riconoscendo il rispettivo credito a chi era condòmino al momento dell'evento dannoso"*.

Dunque, in piena attuazione ai principi sanciti dalla giurisprudenza, in caso di condanna di un terzo al risarcimento dei danni a favore del Condominio, la somma ottenuta va ripartita, ovviamente secondo la quota a ciascuno spettante, non già tra i condòmini attuali, ma tra quelli che rivestivano tale qualità nel momento in cui si è verificata la lesione del bene comune.

Ciò perché il diritto di credito risarcitorio sorge al momento in cui si verifica l'evento dannoso, è immune da qualsiasi modifica soggettiva in caso di alienazione successiva del diritto di proprietà e non si trasferisce con la proprietà, non ha cioè carattere ambulatorio, essendo al più suscettibile di apposito e specifico atto di cessione.

■

\* Avvocato, consulente legale ANACI Roma