



Mercoledì 25/06/2025

## **Danni da parti comuni: l'acquirente non risponde per fatti precedenti all'acquisto**

*A cura di: AteneoWeb S.r.l.*

Con l'Ordinanza n. 16435 del 18 giugno 2025, la Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, interviene nuovamente sul tema della responsabilità per danni derivanti da beni condominiali, chiarendo i presupposti giuridici in capo al proprietario dell'unità immobiliare danneggiata.

I giudici supremi, in particolare, hanno richiamato il principio secondo cui il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune è un terzo che subisce un danno per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione della cosa comune, il che implica la chiara natura extracontrattuale della responsabilità da porre in capo al titolare, con esclusione della natura di obbligazione propter rem del danno cagionato dal bene comune e la riconducibilità di detta responsabilità nell'ambito dell'illecito aquiliano.

Una volta esclusa l'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali, deve escludersi che l'acquirente di una porzione condominiale possa essere ritenuto gravato degli obblighi risarcitorii sorti in conseguenza di un fatto dannoso verificatosi prima dell'acquisto, dovendo quindi dei detti danni rispondere il proprietario della unità immobiliare al momento del fatto.

<https://www.cortedicassazione.it>