

La legittimazione del singolo condomino ad agire nell'interesse del Condominio, per il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento contrattuale del direttore dei lavori nominato dal condominio.

§§§

La **Cassazione Civile, ordinanza n. 2984 del 10 febbraio 2026** affronta una questione di rilevante importanza in materia condominiale: la legittimazione del singolo condomino ad agire per il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento contrattuale del direttore dei lavori nominato dal condominio.

1. INQUADRAMENTO DELLA CONTROVERSIA

La vicenda trae origine dall'azione promossa da XXXXX Srl, proprietaria di due appartamenti in un condominio romano, nei confronti del direttore dei lavori incaricato dall'assemblea condominiale di vigilare sui lavori di risanamento e restauro affidati in appalto. L'attrice lamentava omissioni ed errori nell'espletamento dell'incarico e chiedeva il risarcimento dei danni sia alle parti comuni (per la quota di sua proprietà pari a 41 millesimi) sia ai propri appartamenti.

2. IL PERCORSO GIURISDIZIONALE

Primo grado: Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13162/2016, ha dichiarato l'attrice carente di legittimazione attiva rispetto alla domanda di risarcimento danni da inadempimento contrattuale, condannandola alle spese di lite.

Secondo grado: La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 243/2023, ha respinto l'appello confermando il difetto di legittimazione. La motivazione si fondava sul principio enunciato dalle Sezioni Unite con le sentenze n. 19663/2014 e n. 10934/2019, secondo cui la legittimazione concorrente del singolo condomino ricorrerebbe solo nelle controversie riguardanti diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato. Secondo la Corte

territoriale, il contratto con il direttore dei lavori non aveva "direttamente a oggetto la tutela o l'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni", trattandosi di contratto inerente alla vigilanza nell'esecuzione di un appalto, con ripercussioni sulla res solo indirette.

3. LA DECISIONE DELLA CASSAZIONE

La Suprema Corte accoglie il ricorso, cassando la sentenza impugnata e rinviando alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione.

I principi giuridici affermati

La Cassazione riafferma con chiarezza i seguenti principi consolidati:

a) Natura del condominio e legittimazione concorrente

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti. Ne consegue che l'iniziativa dell'amministratore a tutela di un diritto comune non priva i singoli condomini del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto, nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca. Ogni singolo condomino può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini.

b) Poteri processuali del singolo condomino

Il singolo condomino conserva il potere di agire a difesa non solo dei propri diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni. In caso di inerzia dell'amministrazione, può ricorrere all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c., applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 c.c.

Il condomino può inoltre intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti comuni sia stata assunta dall'amministratore ed esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia.

c) Legittimazione alternativa individuale

La sentenza delle Sezioni Unite n. 10934/2019 ha affermato che non può negarsi la legittimazione alternativa individuale al singolo condomino quando si sia in

presenza di cause introdotte da un condomino o da un terzo che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale.

4. IL CONTRASTO GIURISPRUDENZIALE RISOLTO

La Cassazione prende posizione rispetto a un recente orientamento minoritario espresso dall'ordinanza n. 14829 del 3 giugno 2025 della Sezione Seconda, che aveva negato la legittimazione del singolo condomino ad agire contro l'appaltatore per inadempimento contrattuale.

La Corte evidenzia che tale pronuncia:

Non si è confrontata con il principio enunciato dalle Sezioni Unite n. 10934/2019

Ha giustificato il diniego sulla scorta di enunciati giurisprudenziali riguardanti controversie aventi ad oggetto non i diritti su un bene comune bensì la sua gestione, intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale

Ha applicato principi relativi a situazioni diverse (pagamento pro quota, approvazione spese, obblighi contributivi)

5. LA RATIO DECIDENDI

La Suprema Corte chiarisce che nella fattispecie in esame:

a) L'inadempimento del direttore dei lavori incide sui diritti del singolo condomino

Sebbene il contratto sia stato stipulato dal condominio, l'inadempimento degli obblighi di vigilanza ha provocato (in thesi) danni alle parti comuni, incidendo quindi sui diritti di comproprietà pro quota di ciascun condomino.

b) L'irrelevanza del carattere "indiretto" del danno

La circostanza che l'inadempimento imputato al direttore dei lavori avesse provocato solo danni indiretti non costituisce ragione per negare la legittimazione del singolo condomino. Tale profilo incide sul piano, del tutto diverso,

dell'accertamento della titolarità sostanziale risarcitoria, non sulla legittimazione processuale.

c) Distinzione tra controversie sui diritti e controversie sulla gestione

La Corte ribadisce la distinzione fondamentale:

Legittimazione concorrente: quando la controversia riguarda diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni

Legittimazione esclusiva dell'amministratore: quando la controversia ha ad oggetto la gestione dei beni comuni, intesa a soddisfare esigenze soltanto collettive

Nel caso di specie, pur trattandosi di inadempimento contrattuale, la domanda risarcitoria attiene ai diritti sui beni comuni, non alla mera gestione.

6. IMPLICAZIONI PRATICHE

La sentenza ha importanti ricadute operative:

a) Tutela rafforzata del singolo condomino

Il singolo condomino può agire autonomamente contro il direttore dei lavori (e, per estensione, contro l'appaltatore) per ottenere il risarcimento dei danni alle parti comuni, senza necessità di attendere l'iniziativa dell'amministratore o dell'assemblea.

b) Superamento di interpretazioni restrittive

Viene superata l'interpretazione che limitava la legittimazione concorrente alle sole azioni aventi ad oggetto "direttamente" i diritti reali, estendendola a tutte le controversie che, pur originate da rapporti contrattuali del condominio, incidano sui diritti vantati dal singolo su un bene comune.

c) Rimedio all'inerzia condominiale

La pronuncia offre uno strumento efficace nei casi (frequenti nella pratica) in cui l'amministratore o l'assemblea non intendano agire contro i professionisti o le imprese responsabili di danni alle parti comuni.

7. COORDINAMENTO CON LA GIURISPRUDENZA PRECEDENTE

La sentenza si inserisce nel solco tracciato dalle Sezioni Unite n. 10934/2019, che aveva già affermato la legittimazione concorrente del singolo condomino nelle controversie che investono i diritti sulle parti comuni.

La Corte richiama inoltre il principio secondo cui il singolo condomino ha un autonomo potere individuale di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota, senza necessità di agire nell'interesse dell'intero condominio, in considerazione della natura dei diritti contesi.

8. CONCLUSIONI

La Cassazione n. 2984/2026 rappresenta un importante arresto giurisprudenziale che:

Riafferma la legittimazione concorrente del singolo condomino nelle controversie che incidono sui diritti sulle parti comuni

Estende tale legittimazione anche alle azioni risarcitorie contro i professionisti incaricati dal condominio (direttori lavori, progettisti) per inadempimenti che abbiano danneggiato le parti comuni

Chiarisce che il carattere indiretto del danno non esclude la legittimazione, incidendo solo sull'accertamento del merito

Supera orientamenti restrittivi che limitavano la tutela individuale ai soli casi di azioni "direttamente" incidenti sui diritti reali

La pronuncia rafforza la tutela del singolo condomino, consentendogli di agire autonomamente quando l'inadempimento di soggetti terzi contraenti con il condominio abbia leso i beni comuni e, conseguentemente, il suo diritto di comproprietà pro quota, anche in caso di inerzia degli organi condominiali.

Il presente documento costituisce opera dell'ingegno tutelata ai sensi della legge 22 aprile 1941, n. 633 e successive modificazioni in materia di diritto d'autore. Tutti i diritti sono riservati all'autore. È vietata la riproduzione, anche parziale, la distribuzione, la comunicazione al pubblico e qualsiasi forma di utilizzazione del presente elaborato senza la preventiva autorizzazione scritta dell'autore. La violazione dei diritti d'autore è punita ai sensi degli articoli 171 e seguenti della legge n. 633/1941.