Danni da infiltrazioni e vendita dell’appartamento: il debito risarcitorio non segue sempre la casa

31 Ottobre 2026
di Luca Orlando

Cass. civ., sez. II, ord. n. 26902/2026

Quando si vende un appartamento in condominio, alcune obbligazioni possono essere collegate alla proprietà dell’unità immobiliare. Ma non tutte le spese richieste dall’amministratore si trasmettono allo stesso modo. L’ordinanza n. 26902 del 15 ottobre 2026 della Cassazione affronta un caso di risarcimento per infiltrazioni, chiarendo la differenza tra ordinari oneri condominiali e responsabilità civile per un fatto dannoso.

La controversia riguardava somme corrisposte dal condominio in conseguenza di un precedente contenzioso sulle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni. Nel frattempo l’appartamento interessato aveva cambiato proprietario più volte. Occorreva stabilire su chi dovesse gravare il peso economico del risarcimento: sul titolare al momento del danno oppure su chi aveva acquistato l’immobile successivamente.

La Corte sottolinea che il credito risarcitorio fondato sull’art. 2051 c.c. nasce da una responsabilità per la custodia della cosa. Non diventa automaticamente un’obbligazione collegata in modo inseparabile alla proprietà, trasmissibile al nuovo acquirente come se fosse una normale quota di gestione. Il soggetto tenuto a rispondere va

individuato tenendo conto di chi rivestiva la qualità rilevante quando si è verificato il fatto illecito, salvo pattuizioni contrattuali specifiche e altri profili da verificare.

La distinzione conta soprattutto quando l'acquisto avviene dopo che il fatto dannoso si è già verificato. Un conto sono i contributi dovuti per la gestione condominiale secondo le regole proprie di tali obbligazioni; altro conto è la responsabilità civile che trova origine in una precedente condotta o in una situazione di custodia. Non è sufficiente che il condominio inserisca la spesa in un riparto per mutarne automaticamente il fondamento. Chi compra un immobile farebbe bene a chiedere informazioni su controversie pendenti, richieste già avanzate da altri condomini e interventi straordinari connessi a danni pregressi. Il venditore, dal canto suo, dovrebbe disciplinare con chiarezza nel contratto il trattamento degli eventuali oneri contestati. Sono cautele utili anche quando la responsabilità definitiva deve ancora essere accertata.

Neppure una successiva deliberazione assembleare di riparto modifica necessariamente la natura originaria dell'obbligazione. Trasformare il danno in una voce contabile non significa cancellare la sua causa giuridica. La Cassazione ha quindi disposto il rinvio per una nuova decisione. Per chi compra o vende un appartamento la lezione è importante: non basta leggere l'ultimo consuntivo condominiale. È opportuno ricostruire eventuali liti, richieste risarcitorie pregresse e clausole di garanzia pattuite nell'atto di compravendita.