

**Condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - Corte di Cassazione, Sez. 2 - ,  
Ordinanza n. 16435 del 18/06/2025 (Rv. 675525 - 01)**

Omessa manutenzione di parti comuni - Danni cagionati ad una porzione in proprietà esclusiva  
- Posizione di terzo del danneggiato - Responsabilità extracontrattuale - Applicabilità della  
disciplina delle obbligazioni reali - Esclusione - Conseguenze.

In tema di condominio, il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune assume la posizione di terzo che subisce un danno per l'omessa manutenzione di parti comuni, il che implica l'insorgere, a carico dei condomini, di una responsabilità di tipo extracontrattuale, con esclusione dell'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali; ne consegue che l'acquirente di un immobile rientrante in un condominio non è tenuto al risarcimento se il fatto dannoso si è verificato prima del suo acquisto, dovendo rispondere del danno il proprietario dell'unità immobiliare al momento del fatto.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 16435 del 18/06/2025 (Rv. 675525 - 01)

Riferimenti normativi: Cod\_Civ\_art\_1104, Cod\_Civ\_art\_1123, Cod\_Civ\_art\_2043,  
Cod\_Civ\_art\_2051