



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

L'IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE  
IL CALCOLO DEI 30 GIORNI

**AVV. MILENA ELENA MARELLI**

2 OTTOBRE 2025



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## INDICE

- Fonti
  - Annullabilità:
    - soggetti
    - il termine
    - annullamento e sospensione della delibera
  - Nullità:
    - sentenza n. 4806/2005 Corte di Cassazione
    - soggetti
    - il termine
  - Modalità di impugnazione delle delibere assembleari
  - Rassegna giurisprudenziale
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## FONTI

In materia condominiale, l'Art. 1136 c.c. detta i requisiti di validità delle delibere assembleari, mentre i profili di invalidità sono disciplinati dal codice civile all'art. 1137 c.c. (il quale tratta della ANNULLABILITA') e dalla giurisprudenza (la quale indica i casi di NULLITA').



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# ANNULLABILITA'

Art. 1137 c.c.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# ANNULLABILITA'

## Art. 1137 c.c.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I del Codice di procedura civile.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## I SOGGETTI

I soggetti che possono impugnare la delibera assembleare sono:

gli astenuti, coloro che hanno espresso voto contrario e gli assenti

la legittimazione ad impugnare non è consentita a chi abbia espresso voto favorevole, in quanto la norma ha inteso attribuire al voto favorevole una sorta di efficacia “sanante” in relazione a quei difetti che ne determinerebbero l’annullabilità



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## IL TERMINE

Il **termine** entro il quale la delibera annullabile può essere impugnata è di **30 giorni**, che però ha diversa decorrenza a seconda che il condomino abbia preso parte o meno all'assemblea.

Infatti,

per coloro che hanno preso parte all'adunanza ma hanno voto contro o si sono astenuti, il termine di 30 giorni decorre dalla data dell'assemblea, poiché – avendovi preso parte – conoscono già il contenuto della decisione;

per gli assenti, invece, il termine decorre dalla data in cui ricevono la comunicazione del verbale contenente la decisione assembleare



# ANNULLAMENTO E SOSPENSIONE DELLA DELIBERA

L'art. 1137 c.c., III comma, prevede che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria, sicchè – all'atto della proposizione dell'impugnativa – si dovrà proporre una istanza preliminare di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata: in assenza di un provvedimento di sospensione da parte del Giudice, il provvedimento impugnato non perde, infatti, la sua esecutività.

L'art. 1137 c.c. precisa, però, che l'istanza volta ad ottenere la sospensione proposta prima della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## NULLITA'

La Suprema di Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con la sentenza n. 4806/2005, ha indicato i casi in cui la delibera deve intendersi nulla e quelli in cui deve intendersi annullabile, precisando che:

NULLE sono le delibere

- prive degli elementi essenziali
  - con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)
  - con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea
  - che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini
  - comunque invalide in relazione all'oggetto
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

### ANNULLABILI sono le delibere

- con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea
  - adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale
  - affette da vizi formali
  - adottate in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti il procedimento di convocazione o di formazione dell'assemblea
  - genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione
  - che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Il principio è stato recentemente confermato dalla Suprema Corte, Sez. II, con ordinanza n. 21244 del 30/7/2024, secondo cui *“Le delibere dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., sono generalmente annullabili salvo che presentino profili di nullità legati a fattispecie residuali come mancanza di elementi essenziali, impossibilità dell'oggetto, o contenuto illecito. Le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto delle spese condominiali rientrano ordinariamente nell'annullabilità e pertanto devono essere impugnate entro i termini di decadenza previsti.”* (vedi anche Cass. Sez. II, n. 21235/2024)



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## I SOGGETTI

Soggetti legittimati ad impugnare una delibera nulla sono:

qualsiasi condomino che ne abbia interesse



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## IL TERMINE

per l'impugnazione di una delibera affetta da nullità non vi sono termini da rispettare, a differenza di ciò che è previsto per le delibere annullabili



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## **MODALITA' DI IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI**

- mediazione obbligatoria
- aspetti procedurali: forma dell'impugnazione, competenza territoriale e competenza per valore



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

La materia condominiale è tra quelle per le quali è prevista la mediazione obbligatoria ai sensi del comma 1 art. 5 D.Lgs. 28/2010, così come riformato dall'art. 7 D.Lgs 149/2022.

Ne deriva che, prima di procedere all'azione giudiziale, chi intenda impugnare una delibera assembleare deve preventivamente proporre il procedimento di mediazione.

Il termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle delibere affette da annullabilità viene interrotto dalla comunicazione al Condominio della convocazione dinanzi all'Organismo di mediazione e ricomincia a decorrere a partire dal deposito del verbale negativo in sede di mediazione.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Si evidenzia come recentemente il Tribunale di Napoli sia intervenuto sulla questione con la sentenza n. 8555 del 20.9.2023 affermando che la riforma Cartabia abbia modificato il principio della decorrenza del termine ex art. 1137 c.c., nel senso di ritenere che il termine venga interrotto dalla domanda di mediazione, ma ricominci a decorrere dalla data di comunicazione della convocazione dinanzi all'Organismo di mediazione.

Tale interpretazione pare francamente contraria alla *ratio* deflattiva del procedimento di mediazione: infatti, se – nonostante l'avvio della mediazione – si imponesse al condomino di avviare comunque anche il giudizio, il senso del preventivo procedimento di mediazione verrebbe vanificato.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## FORMA DELLA DOMANDA DI IMPUGNAZIONE

Dal punto di vista procedurale, le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con sentenza n. 8491 del 14/4/2011, hanno affermato che le impugnazioni delle delibere condominiali vanno proposte con citazione, fermo restando che anche quelle eventualmente introdotte con ricorso dovranno essere considerate valide, purchè l'atto sia depositato in Cancelleria entro il termine di decadenza di 30 giorni previsto ex art. 1137 c.c.

Con la riforma Cartabia, è previsto che tutti procedimenti dinanzi al Giudice di Pace debbano essere introdotti con ricorso.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## LA COMPETENZA TERRITORIALE E PER VALORE

La competenza territoriale è quella del luogo ove è sito il Condominio, mentre il Giudice da adire sarà il Giudice di Pace per cause di valore sino ad € 10.000,00 ed il Tribunale per cause di valore superiore ad € 10.000,00.

Il criterio per stabilire il valore di una controversia di impugnazione di delibera assembleare è che venga preso in considerazione il valore dell'intera delibera, e non già della singola quota oggetto di contestazione.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Corte d'Appello Lecce, Sez. II, Sentenza, 19/08/2025, n. 643

*L'impugnazione delle delibere condominiali soggette all'annullabilità deve avvenire entro il termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'avviso di giacenza del plico contenente la delibera (art. 1335 c.c.; art. 1137 c.c.).*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Corte d'Appello Milano, Sez. III, Sentenza, 02/08/2025, n. 2392

*In tema di delibere condominiali, la nullità delle stesse ha carattere residuale rispetto all'annullabilità, attenendo ai vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel mondo giuridico. Le delibere che approvano bilanci contenenti errori di contabilizzazione di pregressi pagamenti configurano una mera annullabilità e non una nullità della delibera stessa (Cass. S.U. 9839/2021). Pertanto, l'impugnazione delle delibere condominiali contenenti errori contabili deve essere proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. per vizio di annullabilità.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 21/07/2025, n. 20539

*Una delibera di approvazione di un intervento manutentivo dell'ascensore che contenga errori nella ripartizione delle spese con riferimento ai costi sostenuti dalla gestione condominiale e alla suddivisione pro quota in relazione ai millesimi, deve comunque essere impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c., non essendo consentito rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Corte d'Appello Messina, Sez. I, Sentenza, 09/06/2025, n. 454

*La delibera assembleare che approva l'installazione di un ascensore deve rispettare i diritti di tutti i condomini, inclusi quelli relativi all'uso delle proprietà comuni e private. Una delibera che leda tali diritti è nulla, non soggetta al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c., e può essere contestata in ogni tempo dagli interessati.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 05/04/2025, n. 9035

*In tema di impugnazione di delibere assembleari la prospettazione che i lavori approvati dall'assemblea sono pregiudizievoli per la stabilità e la sicurezza del cortile condominiale, in quanto lesivi dei diritti di comproprietà e di uso dei condomini su un bene comune, pone in discussione ed investe la liceità dell'oggetto delle deliberazioni, per cui rientra tra le ipotesi in cui la delibera condominiale deve considerarsi affetta dal vizio di nullità.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. II, 26/07/2024, n. 20926

*In materia condominiale, le delibere concernenti la ripartizione delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni che siano adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione sono meramente annullabili e soggette al termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., salvo che si tratti di delibere applicative di precedenti delibere adottate all'unanimità che abbiano approvato specifici criteri di riparto.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 06/06/2024, n. 15797

*Un rendiconto approvato dall'assemblea che contenga errori nel prospetto dei conti individuali del singolo condomino deve comunque essere impugnato dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c.; in caso contrario tali deliberazioni devono ritenersi obbligatorie e vincolanti per i partecipanti al condominio.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Frosinone, Sentenza, 30/04/2024, n. 446

*In tema di Condominio, si precisa che il mancato rispetto del termine di ricezione dell'avviso di convocazione da parte dell'avente diritto costituisce motivo di annullamento della delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal testo ora vigente dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, che fa riferimento non solo all'omessa, ma anche alla tardiva o incompleta convocazione, specificando peraltro la legittimazione del solo condomino non ritualmente convocato ad agire per l'annullamento. Alla luce di quanto detto è, dunque, necessario che l'avviso, in quanto atto unilaterale recettizio, sia non solo spedito ma anche ricevuto dal condomino destinatario almeno cinque giorni prima la data dell'adunanza in prima convocazione.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Como, Sez. I, 26/03/2024, n. 359

*È nullo, e, quindi, non soggiace a nessun termine di decadenza, per violazione della limitazione dell'uso di tutti i servizi, il punto all'ordine del giorno della delibera condominiale che esclude i proprietari dei box, posti auto e cantine dall'utilizzo degli spazi comuni quali piscina, campo da tennis ecc, allorquando, in base al regolamento condominiale, di natura contrattuale, tutti i condomini sono obbligati a sostenere le spese sia ordinarie che straordinarie dei suddetti impianti e hanno il diritto di utilizzarli. Per altra via il medesimo punto è altrettanto nullo, allorquando i predetti beni comuni fanno parte del Supercondominio e, pertanto, giusta applicazione dell'art. 1138 c.c. il proprietario del box ha diritto di utilizzo e uso sulle parti comuni in proporzione al valore dell'unità che gli appartiene.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Palermo, Sez. II, Sentenza, 29/02/2024, n. 1294

*In materia di Condominio, si osserva come il grave difetto di chiarezza del rendiconto approvato con la delibera, ne determina l'annullabilità che può essere fatta valere con l'impugnazione da spiegarsi nel termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Brindisi, Sentenza, 18/10/2023, n. 1445

*In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative un'adeguata barriera avrebbe potuto opporre all'urto da parte del mezzo. Dunque, si deve ritenere che l'inosservanza del quorum costitutivo previsto per la regolare costituzione dell'assemblea condominiale comporta la sola annullabilità, e non anche una radicale nullità, della delibera adottata.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Corte d'Appello Roma, Sez. VIII, Sentenza, 07/02/2023, n. 931

*In tema di condominio, la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale non comporta la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3 c.c. (decorrente, per i condòmini dissenzienti, dalla sua approvazione e, per quelli assenti, dalla sua comunicazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Monza, Sez. II, Sentenza, 14/04/2022, n. 855

*L' inosservanza del quorum costitutivo previsto per la regolare costituzione dell'assemblea condominiale comporta la sola annullabilità, e non anche una radicale nullità della delibera adottata, delibera che, in mancanza di impugnazione nel termine di giorni trenta (decorrente ex art. 1137 co. 3 c.c. per i condomini assenti, dalla relativa comunicazione e per quelli dissenzienti, dalla sua approvazione), resta valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Roma, Sez. V, Sentenza, 30/08/2019, n. 16786

*In materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, l'eccesso di deleghe ad un condomino e la mancata convocazione di altro condomino costituiscono motivi non di nullità ma di annullabilità della delibera, giacché involgono vizi inerenti al procedimento di formazione della volontà dell'assemblea. In tal caso, pertanto, l'impugnazione della delibera va proposta, a pena di decadenza, nel termine di cui all'art. 1137 c.c., conseguendone, in mancanza, la inammissibilità della domanda proposta.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Vicenza, Sez. II, 07/05/2015, n. 746

*In materia condominiale si verifica un'ipotesi di annullabilità della delibera assembleare nel caso in cui, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 c.c., n. 2 e 3, si determina in concreto la ripartizione delle spese comuni in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c., mentre, si verifica un'ipotesi di nullità della delibera condominiale, allorquando si stabiliscono o si modificano i criteri di ripartizione di dette spese in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

## LA RESPONSABILITA' CIVILE DELL'AMMINISTRATORE CASI DI MALA GESTIONE

**AVV. MILENA ELENA MARELLI**

2 OTTOBRE 2025



## INDICE

- La responsabilità civile dell'amministratore: responsabilità contrattuale ed extracontrattuale
  - La responsabilità contrattuale (mala gestio):
    - \* Artt. 1129 e 1131 c.c.
    - \* Definizione di *mala gestio*
    - \* Azione per la revoca giudiziale dell'amministratore
    - \* Azione per il risarcimento del danno
  - La responsabilità extracontrattuale
    - \* Art. 2043 c.c. - Art. 2051 c.c.
    - \* Azione per il risarcimento del danno
  - Rassegna giurisprudenziale
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# LA RESPONSABILITA' CIVILE DELL'AMMINISTRATORE responsabilità contrattuale ed extracontrattuale

## LA RESPONSABILITA' CONTRATTUALE (MALA GESTIO)

Artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## ART. 1129 C.C.

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un [amministratore](#) è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo [1130](#), nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo [63](#), primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo [1131](#), se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
  2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
  3. la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
  4. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

5. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
  6. qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
  7. l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo [1130](#), numeri 6), 7) e 9);
  8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV [[1703](#) ss.].

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## MALA GESTIO

La *mala gestio* dell'amministratore, ovvero la sua negligenza, imprudenza e/o imperizia nello svolgimento delle sue funzioni, consiste sostanzialmente nella violazione degli obblighi previsti dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., che provochi un danno al Condominio



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

In sintesi, la *mala gestio* può riguardare:

- inadempienze contabili (scarsa trasparenza nella gestione dei fondi condominiali, errori nella redazione del bilancio e nella tenuta della contabilità o mancata rendicontazione delle spese sostenute)
  - omissione di atti necessari (mancato compimento di lavori urgenti o necessari per la manutenzione delle parti comuni o per la sicurezza dell'edificio)
  - conflitto di interessi (compimento di atti che avvantaggino l'amministratore a scapito del condominio, come ad esempio la stipula di contratti con fornitori a lui collegati senz gara d'appalto)
  - mancata esecuzione delle delibere assembleari (se l'amministratore non dà seguito alle decisioni dell'assemblea, causando ritardi o danni, può essere considerato inadempiente). In particolare, la mancata azione per il recupero dei crediti condominiali può essere motivo di grave inadempimento e condanna dell'amministratore al risarcimento del danno (cfr. Cass. N. 36277/2023)
  - gestione impropria dei fondi condominiali (appropriazione indebita o uso scorretto delle somme versate dai condòmini per scopi personali o diversi dalle necessità del condominio)
  - mancata informativa all'assemblea in caso di controversie che esorbitano dalle attribuzioni ordinarie dell'amministratore (art. 1131 c.c.).
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## AZIONE PER LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE

Prima ancora di promuovere un'azione risarcitoria nei confronti dell'amministratore inadempiente ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., ciascun condomino – ove l'assemblea non provveda alla revoca dell'amministratore, può agire anche individualmente proponendo ricorso al Tribunale per la sostituzione dell'amministratore inadempiente.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## AZIONE PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO

La *mala gestio*, ovvero l'inadempimento agli obblighi che la legge impone all'amministratore (artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.) implica la responsabilità dell'amministratore per i danni derivati al Condominio.

Il Condominio che agisca nei confronti dell'amministratore per *mala gestio* dovrà assolvere ad un rigoroso onere probatorio sia in merito alla sussistenza dei requisiti dell'inadempimento da parte dell'amministratore ai propri obblighi, sia in merito alla natura e quantificazione del danno derivato da tale inadempimento.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

Non sarà quindi sufficiente provare l'esistenza di uno o più inadempimenti da parte dell'amministratore, ma si dovrà fornire la prova del fatto che tali inadempimenti sia derivato un danno concreto ed attuale, non irrisorio.

Il danno, sia di natura patrimoniale che di natura non patrimoniale, dovrà essere puntualmente provato mediante produzioni documentali, testimonianze o perizie tecniche.

L'azione, che si prescrive in 10 anni dalla cessazione dell'incarico dell'amministratore, dovrà essere svolta dal Condominio, in persona del nuovo amministratore, mediante una causa civile volta ad ottenere la condanna dell'inadempiente al risarcimento dei danni.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# LA RESPONSABILITA' EXTRA CONTRATTUALE

Artt. 2043 e 2051 c.c.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## ART. 2043

Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## ART. 2051

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

La responsabilità extracontrattuale dell'amministratore di condominio ricorre ogni qualvolta egli commetta, nell'esercizio delle sue funzioni, degli atti illeciti nei confronti di terzi o dei condòmini, anche al di fuori del rapporto contrattuale diretto esistente con il condominio.

A titolo esemplificativo, la responsabilità aquiliana dell'amministratore può ricorrere nelle seguenti ipotesi:

mancata manutenzione delle parti comuni che abbia provocato danni

inadempimento rispetto agli obblighi di sicurezza (illuminazione, segnaletica di pericolo, rimozione di ostacoli che potrebbero causare cadute)

mancata vigilanza sull'operato di terzi (se un appaltatore non rispetta le norme di sicurezza e determina il verificarsi di un incidente, l'amministratore può essere chiamato a rispondere del danno in solido con il condominio).

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## AZIONE PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO

Anche nell'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, l'azione nei confronti dell'amministratore, volta ad ottenere la condanna del medesimo al risarcimento del danno, presuppone uno stringente onere probatorio, sia in relazione alla sussistenza del fatto illecito e del danno, sia in relazione al nesso di causalità tra la condotta/omissione dell'amministratore e il danno stesso.

L'azione, che si prescrive in 5 anni dalla cessazione dell'incarico dell'amministratore, dovrà essere svolta dal Condominio, in persona del nuovo amministratore, mediante una causa civile volta ad ottenere la condanna del responsabile al risarcimento dei danni.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Cass. Civ., n. 1002/2025

*L'obbligo di comunicare i dati dei condomini morosi (e la conseguente legittimazione passiva in caso di azione giudiziale) spetta all'amministratore in proprio, trattandosi di un dovere legale di cooperazione con i creditori funzionale al rispetto dell'ordine di escussione contemplato dal comma 2 dell'art. 63 disp. Att. c.c., che è estraneo al rapporto di mandato intercorrente con il condominio e la cui violazione dà luogo, pertanto, a una responsabilità di tipo aquiliano.*

Corte d'Appello Genova, Sez. II, Sentenza, 19/04/2025, n. 514

*L'amministratore di condominio non ha il potere autonomo di promuovere azioni giudiziarie per la mala gestio contro il precedente amministratore senza una specifica autorizzazione dell'assemblea condominiale. Le azioni di responsabilità che vanno oltre la gestione ordinaria esulano dai poteri attribuiti all'amministratore ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. e necessitano della ratifica o autorizzazione preventiva dell'assemblea.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

### Corte di Cassazione, n. 36277 del 28/12/2023

*Sussiste l'inadempimento dell'amministratore quando egli rimanga inerte ai propri doveri volti al recupero delle spese condominiali non versate dal condòmino moroso.*

*Nel caso di specie, l'ex amministratore del Condominio aveva proposto ricorso in Cassazione sul presupposto che la mancata iniziativa di riscossione coattiva dei crediti si fondava su una normativa, quella della Legge n. 220/2012, successiva ai fatti di causa.*

*La Corte ha ritenuto il motivo di impugnazione infondato, in quanto l'obbligo dell'amministratore di agire per il recupero coattivo dei crediti condominiali sussisteva già prima della riforma del 2012 ed in quanto il comportamento negligente dell'amministratore aveva impedito in via definitiva il recupero del credito vantato dal condominio, nei confronti di una società che era stata cancellata definitivamente dal Registro delle Imprese.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale di Torino, n. 1268 del 23/3/2023

*Un condominio citava in giudizio l'amministratore uscente per ottenere la condanna del medesimo al risarcimento dei danni causati da una serie di condotte di mala gestio (tenuta confusionaria della contabilità, omessa apertura del conto corrente apposito del condominio, utilizzo del proprio conto corrente personale per la raccolta dei versamenti dei condòmini, omessa corresponsione delle somme dovute ai creditori del condominio) e riusciva a fornire in giudizio la prova delle condotte di mala gestione.*

*Il Tribunale ha quindi accertato l'inadempimento contrattuale rispetto alle obbligazioni derivanti dal mandato gestorio ed ha statuito che l'entità del risarcimento che l'amministratore era tenuto a corrispondere al condominio fosse pari alle somme che quest'ultimo aveva versato per fare fronte ai proprio obblighi contrattuali verso i fornitori, nonché alle spese legali sostenute dal condominio medesimo per la regolarizzazione dei pagamenti nei confronti dei creditori.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Tribunale di Milano, sentenza n. 8441/2023

*Un condominio conveniva in giudizio l'ex amministratore per sentirlo condannare al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti in conseguenza della sua mala gestio, consistita in indebiti pagamenti a terzi (senza giustificazione ovvero senza correlazione alle spese condominiali) e a fornitori per attività non dirette al condominio in questione, nonché per i compensi sostenuti per l'attività svolta dal nuovo amministratore per non aver ottemperato al passaggio di consegne della documentazione e rendiconti.*

*A conforto delle proprie doglianze il condominio ha prodotto una relazione nella quale è stata ricostruita la situazione finanziaria e contabile con evidenza dell'avvenuto [prelievo di importi non autorizzati dal conto corrente](#) nonché l'emissione di assegni a terzi senza alcun titolo, oltre al mancato passaggio di consegne con il nuovo amministratore ed agli oneri sopportati per sopperire a tale situazione.*

*Il Tribunale ha condannato l'ex amministratore al risarcimento del danno per essere stato inadempiente alle prescrizioni di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c. e per avere, con il proprio inadempimento, cagionato un danno al condominio.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Milano, Sez. XIII, 11/01/2023, n. 159

*Deve essere accolta la domanda di un condominio volto ad ottenere la condanna dell'ex amministratore per condotte di "mala gestio" con riguardo all' inadempimento degli obblighi di rendiconto e di restituzione correlati alla cessazione dell' incarico. Nel caso di specie il Tribunale considera indebita la percezione di emolumenti da parte dell'ex amministratore in mancanza di una delibera assembleare che stabilisca direttamente o per relationem al contratto un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici o per attività specifiche", percezione ingiustificata nonostante la "presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 c.c.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 10/07/2020, n. 14711

*Per la corretta individuazione della mala gestio del condominio è necessario individuare le eventuali responsabilità dell'amministratore di condominio e dei condomini mal pagatori. In mancanza, secondo il principio causalità adeguata, è esclusa la responsabilità dell'amministratore di condominio e dei condomini morosi.*

Cassazione Civile, n. 16722/2019

*Il danno causato ad un terzo da un impianto comune in cattivo stato di manutenzione ricade sull'amministratore, salva la prova di un caso fortuito.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Roma, Sez. V, 26/06/2018, n. 13061

*Deve ritenersi fondata la domanda del condominio volta a conseguire il risarcimento dei danni patrimoniali sostenuti per le spese e per gli oneri ai quali è rimasto tenuto a causa del «disordine contabile» dovuto alla mala gestio addebitabile all'ex amministratore di condominio e al suo successore.*

Cassazione Civile, n. 20392/2014

*Sussiste la responsabilità oggettiva dell'amministratore come custode delle parti comuni, salva la dimostrazione che il danno non era evitabile con la diligenza ordinaria.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Milano, Sez. VIII, Sentenza, 25/08/2006

*Il condominio, quale ente di gestione, non ha legittimazione attiva né interesse a far valere la responsabilità dell'amministratore per atti di mala gestio in relazione a una condotta che incida direttamente ed esclusivamente sul patrimonio del singolo condomino.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Tribunale Genova, Sez. VI, 13/03/2006, n. 946

*Nella valutazione dell'operato dell'Amministratore di condominio ed ai fini della sua eventuale responsabilità per "mala gestio", non può concretare valida giustificazione il non essere amministratore professionista, munito di preparazione specialistica, giacché il rapporto che lo lega al condominio è un contratto di mandato con rappresentanza e, a norma del primo comma dell'art. 1710 c.c., il mandatario ha l'obbligo di compiere l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia, cioè con quella avvedutezza che è legittimo attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza ed accortezza, ma ulteriormente considerando che la diligenza da profondere deve rivestire un ruolo più intenso del normale con riguardo all'esecuzione delle prestazioni di "lavoro" (nella specie il Tribunale ha ritenuto l'amministratore inadempiente rispetto all'obbligo di cui al richiamato art. 1710 c.c. per non aver dato regolare esecuzione alle delibere assembleari lasciando ineseguiti lavori di ripristino dell'atrio e delle scale ingiunti al condominio dalla Soprintendenza dei beni ambientali e per non aver regolarmente tenuto la contabilità né redatto il rendiconto finale di gestione).*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

# CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

## LA RESPONSABILITA' CIVILE DEL CONDOMINIO VERSO I TERZI

### Danni da caduta per crollo di cornicioni, alberi e altro

**AVV. MILENA ELENA MARELLI**

2 OTTOBRE 2025



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

## INDICE

- Fonti: Art. 2051 c.c. – Art. 1117 e segg.
  - Responsabilità del condominio verso i terzi e responsabilità dell'amministratore verso il condominio
  - Rassegna giurisprudenziale
-



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

## LE FONTI

Artt. 2051 e 1117 c.c.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## ART. 2051

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## ART. 1117

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal [titolo](#):

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i [lastrici solari](#), le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## LA RESPONSABILITA' DEL CONDOMINIO VERSO I TERZI

Responsabilità oggettiva: la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è di natura oggettiva, ovvero dal dovere di custodia deriva sempre per il Condominio l'obbligo di vigilare sulla cosa al fine di evitare eventi dannosi, sicchè la responsabilità del Condominio per tali eventi si presume e l'onere della prova è a suo carico.

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

La presunzione di responsabilità: il condominio/custode è considerato responsabile per i danni causati da parti comuni, indipendentemente dalla sussistenza di colpa

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

L'onere della prova: spetta al condominio/custode dimostrare che il danno è stato causato da un caso fortuito, ovvero da un evento imprevedibile e inevitabile, unica eventualità idonea a liberarlo dalla responsabilità oggettiva attribuitagli dalla Legge.

Al danneggiato spetta, invece, l'onere di provare l'evento, il danno e il nesso di causalità tra l'evento e il danno.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Caso fortuito: è un elemento esterno, estraneo alla sfera soggettiva del custode, di natura imprevedibile ed eccezionale, idoneo ad interrompere il nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno.

Rientra nella categoria del caso fortuito il cosiddetto “fatto naturale” (ad esempio eventi atmosferici eccezionali) ma anche la condotta dello stesso danneggiato.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Caso fortuito e fatto del danneggiato.

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 24/09/2025, n. 26061

*La responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c. è di natura oggettiva e può essere esclusa sia dalla prova del caso fortuito sia dalla dimostrazione della rilevanza causale esclusiva della condotta del danneggiato o di un terzo. Il comportamento imprudente del danneggiato, se suscettibile di evitare il danno con l'ordinaria diligenza, può interrompere il nesso causale tra la cosa custodita e l'evento dannoso.*

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 12/09/2025, n. 25108

*La responsabilità del custode ex art. 2051 c.c. è di natura oggettiva, sufficiente per la sua configurazione la dimostrazione del nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno, mentre il custode può essere esonerato solo provando il caso fortuito, rappresentato da fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità. Il comportamento della vittima deve essere valutato sul piano della prevedibilità e della ragionevole cautela.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 28/08/2025, n. 24056

*La responsabilità del custode ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva. È sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito. Il caso fortuito può consistere in un fatto naturale, in una condotta di un terzo estraneo tanto al custode quanto al danneggiato, oppure in un comportamento della vittima.*

Corte d'Appello Lecce, Sez. II, Sentenza, 19/08/2025, n. 641

*La Suprema Corte ha ribadito che dalla proprietà pubblica del Comune sulle strade e relative pertinenze, come i marciapiedi, nasce non solo l'obbligo alla manutenzione, ma anche quello alla custodia. Ne consegue la presunzione di responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c., tutte le volte in cui l'Ente abbia il potere di custodia, inteso come potere di fatto sul bene, e possa escludere la responsabilità solo a fronte del caso fortuito o forza maggiore che elimini il nesso eziologico.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

Corte d'Appello Napoli, Sez. II, Sentenza, 19/08/2025, n. 4083

*La responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva e si basa sull'accertamento del rapporto causale fra la cosa in custodia e il danno, salvo che il custode dimostri la ricorrenza del caso fortuito, ossia di un elemento esterno che elida il nesso causale. La colpa del danneggiato non è sufficiente a interrompere tale nesso se non assume caratteristiche imprevedibili o non regolari secondo i criteri di probabilità causale.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



**FONDAZIONE**  
**COMMERCIALISTI**  
**ODCEC di MILANO**

La Suprema Corte di Cassazione ha statuito che il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte a un'ipotesi di utilizzazione impropria della cosa stessa, ovvero quando la pericolosità è talmente evidente e immediatamente apprezzabile da chiunque da imporre a chi la utilizza una particolare cautela (Cass. N. 24804/2008).

La condotta disattenta del danneggiato deve quindi essere intesa quale causa di interruzione del nesso di causalità tra la cosa e il danno: il Tribunale di Catanzaro, con la sentenza n. 2622 del 27/5/2024 ha respinto la domanda di risarcimento del danno ritenendo che il danneggiato non avesse dimostrato con precisione le modalità del sinistro, non essendo sufficiente avere genericamente dichiarato che i gradini del condominio erano bagnati.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## LA RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE NEI RAPPORTI INTERNI CON IL CONDOMINIO

Ferma la responsabilità del condominio nei confronti dei terzi estranei, nei rapporti interni è configurabile la responsabilità dell'amministratore per essere eventualmente venuto meno alle proprie attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., essendo egli titolare di una attività di gestione dei beni comuni.

L'Amministratore tuttavia risponde dei danni da cosa in custodia solo se il Condominio agisce nei suoi confronti per il recupero delle somme che ha versato ai terzi danneggiati; ciò in quanto la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta azionabile, ex art. 2051 c.c. solo a carico del condominio, residuando per l'amministratore la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

### Cassazione Civile, n. 16722/2019

Il danno causato ad un terzo da un impianto comune in cattivo stato di manutenzione ricade sull'amministratore, salva la prova di un caso fortuito.

### Cassazione Civile, n. 20392/2014

Sussiste la responsabilità oggettiva dell'amministratore come custode delle parti comuni, salva la dimostrazione che il danno non era evitabile con la diligenza ordinaria.

### Cassazione Civile n. 17983/2014

Il Condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni subiti da terzi estranei ed originati da parti comuni dell'edificio, mentre l'Amministratore, in quanto tenuto a provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia delle stesse, è soggetto, ai sensi dell'art. 1218 c.c. all'azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio per il recupero delle somme che esso abbia versato ai terzi danneggiati.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

### Danni da caduta in condominio

Tribunale Milano, 26/11/2024, n. 10229

*Il danneggiato che provi l'evento lesivo della caduta a causa di una buca presente nel parco giochi di pertinenza condominiale e del conseguente danno sofferto ha diritto ad essere risarcito dal condominio, soggetto responsabile ex art. 2051 c.c.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Tribunale Milano, Sez. X, 26/10/2023, n. 8338

*La responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. ha carattere oggettivo, e non presunto, essendo sufficiente, per la sua rappresentazione, la dimostrazione da parte dell'attore del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno, mentre sul custode grava l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, rappresentato da fatto naturale o del terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, da intendersi tuttavia da un punto di vista oggettivo e della regolarità causale senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode. Ciò posto, a fronte della prova in ordine al nesso eziologico tra res ed evento lesivo (nel caso di specie è stata fornita la prova della caduta a causa di un dislivello formato dal lato di un tombino quadrangolare lastricato in beole di pietra identiche alla pavimentazione condominiale) e del difetto di prova, posta in capo al custode, del caso fortuito, deve ritenersi accertata la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio e la conseguente condanna al risarcimento del danno.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Cass. civ., Sez. VI - 3, Ordinanza, 01/02/2023, n. 3018

*Anche nell' ipotesi di accertamento della responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio per una caduta nel parcheggio condominiale causata da una lastra di ghiaccio, deve escludersi la sussistenza di un danno risarcibile in re ipsa.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Tribunale Torre Annunziata, Sez. II, 23/06/2022, n. 1549

*Il danneggiato ha l'onere di dedurre, allegare e dimostrare tutti i danni di cui chiede il risarcimento, dando prova dell'an e del quantum. (Ciò posto, nel caso di specie, il Tribunale ha ritenuto non sussistente la responsabilità ex art. 2051 c.c. del Condominio per una caduta dalle scale, ritenendo del tutto inadeguate ed in parte contraddittorie le prove portate a sostegno della domanda).*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Cass. civ., Sez. III, 27/03/2020, n. 7580

*Non sussiste la responsabilità del Condominio per i danni subiti da una condomina, caduta mentre scendeva una rampa condominiale nei casi in cui il danno non sia l'effetto di un dinamismo interno alla cosa in custodia, di per sé statica e inerte, ma richieda che al modo di essere della cosa si unisca l'agire umano. Per la prova del nesso causale occorre dimostrare che lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva situazione di pericolosità, tale da renderne potenzialmente dannosa la normale utilizzazione.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 31/10/2017, n. 25837

*Posto che la responsabilità del custode è esclusa quando costui dimostri il caso fortuito, inteso come evento che non poteva essere in alcun modo previsto o, se prevedibile, non poteva essere in alcun modo evitato, perché la condotta della vittima possa escludere del tutto la responsabilità del custode, incombe su quest'ultimo non solo la dimostrazione dello stesso comportamento colposo della vittima, ma altresì la prova della sua imprevedibilità ed inevitabilità, ovvero la dimostrazione che tale condotta sia stata eccezionale, inconsueta, mai avvenuta prima e inattesa da parte di una persona sensata (nella specie, danni da caduta cagionati dal dislivello fra il pavimento della cabina dell'ascensore e quello del piano di arresto).*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta in condominio

Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 22/06/2016, n. 12895 (rv. 640508)

*Ai sensi dell'art. 2051 c.c., allorché venga accertato, anche in relazione alla mancanza di intrinseca pericolosità della cosa oggetto di custodia, che la situazione di possibile pericolo, comunque ingeneratasi, sarebbe stata superabile mediante l'adozione di un comportamento ordinariamente cauto da parte dello stesso danneggiato, deve escludersi che il danno sia stato cagionato dalla cosa, ridotta al rango di mera occasione dell'evento, e ritenersi, per contro, integrato il caso fortuito. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto che il sinistro subito dalla ricorrente, rovinosamente caduta uscendo da un ascensore che si era arrestato con un dislivello di circa 20 centimetri rispetto al piano, fosse causalmente attribuibile alla disattenzione della stessa ricorrente, in considerazione delle condizioni di illuminazione e della presenza di una doppia porta di apertura dell'ascensore, circostanze che avrebbero reso superabile il pericolo creato dal detto dislivello tenendo un comportamento ordinariamente cauto). (Rigetta, App. Roma, 30/10/2012)*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da neve

Tribunale Novara, Sentenza, 13/12/2010, n. 1162

*In diverse occasioni la giurisprudenza ha ritenuto configurabile una responsabilità ex art. 2051 c.c. a carico del condominio per danni arrecati alle vetture parcheggiate nelle proprie vicinanze a causa della caduta di neve accumulatasi sul tetto in seguito ad abbondanti nevicate. In particolare si è rilevato che non integri il caso fortuito la circostanza che si sia trattato di nevicate di intensità e consistenza eccezionale, laddove il danno sia stato causato dalla caduta della neve dal tetto a nevicata terminata, essendo evidentemente prevedibile che a seguito di intense precipitazioni nevose possono verificarsi cadute di siffatta specie dei cornicioni e dal tetto.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da neve

Pretura Milano, 02/11/1988

*Il condominio è responsabile ex art. 2051 c. c., in qualità di custode, dei danni causati alle autovetture parcheggiate nelle proprie vicinanze dalla caduta di neve accumulatasi sul tetto in seguito ad una abbondante nevicata (nella fattispecie è stata esclusa la sussistenza del caso fortuito in quanto il danno in questione non è stato causato dalla nevicata, che di per sé poteva anche rivestire i caratteri dell'eccezionalità, ma dalla caduta della neve dal tetto, a nevicata terminata, evento questo che non può assolutamente considerarsi imprevedibile ed inevitabile).*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da crollo

Tribunale Napoli Nord, Sez. II, 23/08/2023, n. 3579

*Il condominio risponde del risarcimento dei danni riportati dal veicolo travolto dal crollo del muro dell'edificio mentre era parcheggiato in cortile laddove non risulta fornita la prova del fortuito per cui il sinistro sarebbe stato determinato da condizioni meteorologiche eccezionali e imprevedibili.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da crollo

Cass. civ., Sez. II, 07/02/2017, n. 3239

*In tema di condominio di edifici, qualora l'uso del lastrico solare, ovvero della terrazza a livello, non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ex art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Il concorso di tali responsabilità va risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. (L'esposto principio, affermato in materia di riparto delle spese di riparazione per evitare danni da infiltrazioni negli appartamenti, vale anche nel caso di specie, ove vengono in rilievo danni da omessa manutenzione, forieri di ben più gravi conseguenze, quali il crollo della terrazza a livello.)*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da crollo

Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 21/11/2016, n. 23680 (rv. 642072-01)

*La responsabilità per il crollo di un lastrico solare ad uso esclusivo, determinato da vizi e carenze costruttive dell'immobile, è ascrivibile in via esclusiva, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al proprietario ovvero all'utente esclusivo, in quanto il danno è conseguente a fatti che involgono la sola responsabilità del custode, e non anche la violazione di obblighi di manutenzione gravanti sul condominio. (Rigetta, CORTE D'APPELLO PALERMO, 28/11/2011)*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta di oggetti - alberi

Tribunale Como, Sez. I, 29/06/2025, n. 582

*In tema di danni derivanti dalla propagazione delle radici di alberi di proprietà esclusiva di un condomino su un'area comune, e, in particolare, i danni causati all'altrui proprietà confinante sita nello stesso complesso residenziale, l'albero va considerato una "res" e l'art. 2051 c.c. attribuisce al relativo proprietario la responsabilità per tutti i danni che siano diretta ed immediata conseguenza dei propri beni, come ad esempio, la tipologia di pianta qui considerata. È noto che il proprietario è responsabile dei danni cagionati a terzi in conseguenza della sua omessa custodia e, pertanto, è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie ed idonee per evitare che la cosa possa arrecare pregiudizio a terzi.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta di oggetti - alberi

Tribunale Roma, Sez. II, 22/09/2006, n. 19238

*Il giudizio sulla pericolosità delle cose inerti (e sulla sussistenza di un conseguente obbligo del custode di vigilare per evitare il danno) deve essere condotto alla stregua di un modello relazionale, in base al quale la cosa venga considerata nel suo normale interagire con il contesto dato, sicché una cosa inerte in tanto può ritenersi pericolosa in quanto determini un alto rischio di pregiudizio nel contesto di normale interazione con la realtà circostante poiché, se si prescindesse da tali parametri valutativi dovrebbe paradossalmente ravvisarsi la responsabilità del custode anche in caso di urto di un pedone contro il tronco di un albero. Se, nonostante ciò, il contatto con la cosa provochi un danno per l'abnorme comportamento del danneggiato, difetta il presupposto per l'operare della presunzione di responsabilità di cui all'art. 2051 c.c., atteggiandosi in tal caso la cosa come mera occasione e non come causa del danno (Cass., sez. 3, sent. n. 16527 del 04/11/2003).*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta di oggetti - alberi

Tribunale Genova, Sez. II, 18/01/2018, n. 178

*Il condominio deve risarcire i danni cagionati ad alcune imbarcazioni dalla caduta delle piastrelle di rivestimento del tetto dell'edificio avvenuta nel corso di una bufera di vento. Ciò in quanto la bufera di vento non integra gli estremi del "caso fortuito", in quanto, appunto, bufera "intensa ma non eccezionale, che certamente non avrebbe provocato il sinistro qualora lo stato di manutenzione del tetto fosse stato adeguato.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta di oggetti - alberi

Cass. Civ., n. 8159/1966

*In caso di danni prodotti dalla caduta nel cortile sottostante di un ombrellone con il proprio basamento posto sul terrazzo di un condomino, deve dichiararsi l'esistenza del caso fortuito qualora i convenuti abbiano provato di aver adottato tutte le misure indispensabili per evitare l'evento, verificatosi a causa di un eccezionale ed imprevedibile fortunale abbattutosi sulla zona.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da caduta di oggetti - alberi

Cass. Civ. n. 5541/1986

*In un edificio condominiale, a differenza del solaio divisorio di due piani, che funziona da sostegno del piano soprastante e da copertura di quello sottostante, l'oggetto costituito da un balcone (o terrazzo) appartiene esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, il quale, pertanto, è esclusivo responsabile del danno cagionato a terzi da un pezzo di muratura staccatosi dal balcone.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Tribunale Napoli, Sez. II, Sentenza, 30/06/2025, n. 6551

*In materia di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni derivanti da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare, in quanto custode del bene ai sensi dell'articolo 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio o di parte di esso impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, secondo il criterio di riparto delle spese previsto dall'articolo 1126 c.c.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Corte d'Appello Napoli, Sez. II, Sentenza, 31/05/2025, n. 2775

*In tema di responsabilità per danni derivanti da infiltrazioni provenienti da parti comuni di un edificio condominiale, il Tribunale può riconoscere concorrente responsabilità del proprietario del terrazzo a livello, quale custode ai sensi dell'art. 2051 c.c., e del Condominio per inadempimento degli obblighi di controllo e conservazione delle parti comuni ai sensi degli artt. 1130 e 1135 c.c.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Tribunale Bologna, Sez. III, Sentenza, 07/04/2025, n. 872

*In tema di condominio negli edifici, la responsabilità per danni causati da infiltrazioni provenienti da un lastrico solare di uso esclusivo è imputabile sia al proprietario o utilizzatore esclusivo del lastrico solare, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia al condominio per gli obblighi di manutenzione delle parti comuni ex artt. 1130, comma 1, n. 4 e 1135, comma 1, n. 4, c.c., salvo prova contraria di specifica imputabilità soggettiva.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Tribunale Napoli nord, 25/01/2025, n. 320

*Scatta il risarcimento per il danno non patrimoniale causato dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, per l'omessa manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, della pavimentazione e dell'isolamento. Il proprietario esclusivo della superficie e il condominio deve risarcire l'inquilino dell'appartamento sottostante, rispettivamente nella misura di un terzo e due terzi.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 07/06/2024, n. 16003

*In tema di condominio negli edifici, quando l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario esclusivo del lastrico solare (in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c.), sia il condominio (in quanto la funzione di copertura del lastrico impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c. e all'assemblea di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.) in base al criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Tribunale Cassino, Sentenza, 08/05/2024, n. 683

*In tema di responsabilità da cose in custodia, si precisa che dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Corte d'Appello Roma, Sez. V, Sentenza, 03/05/2024, n. 3060

*In caso di danni da infiltrazioni, accertato che la rottura si era verificata all'interno dell'appartamento sovrastante che sia per la rottura dell'impianto idrico di adduzione o per la rottura del rubinetto, e dunque nella sfera della proprietà esclusiva del proprietario, deve ritenersi sussistente la responsabilità ex art. 2051 c.c. di quest'ultimo avendo egli la disponibilità e custodia della cosa danneggiata.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 14/12/2023, n. 35027

*In materia di responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo, il paradigma è quello dell'art. 2051 c.c. avuto riguardo alla posizione del soggetto proprietario o avente l'uso esclusivo, in ragione del rapporto diretto che esso ha con il bene potenzialmente dannoso. E', inoltre, configurabile una concorrente responsabilità del Condominio, che, in forza degli artt. 1130 c.c., comma 1, n. 4 e 1135 c.c., comma 1, n. 4, è tenuto a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio, avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo. Il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del Condominio.*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Tribunale Pisa, 19/10/2023, n. 1288

*In tema di responsabilità ex art. 2051 c.c., il Condominio risponde anche dei danni causati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni dell'edificio.*

---



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

## Danni da infiltrazioni d'acqua

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 09/10/2023, n. 28253 (rv. 669173-01)

*Il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all'originario venditore, unico proprietario pro indiviso dell'edificio e siano stati oggetto di transazione con i condomini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c. Ciò in quanto, il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno. (Rigetta, CORTE D'APPELLO ROMA, 28/07/2020)*



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

ringrazio sentitamente l'ODCEC e, in particolare la Dr.ssa Wilma Grande,  
per la fiducia rinnovata nei miei confronti

## **AVV. MILENA ELENA MARELLI**

Via Manara, 5 – 20122 Milano Tel. 02.76394871 – Cell. 349.2226658

Mail: [milena.marelli@avvocatomarelli.it](mailto:milena.marelli@avvocatomarelli.it)

---