

Delibere condominiali: l'eccesso di potere non è vizio autonomo

La delimitazione del sindacato giudiziale alla conformità a legge e regolamento, il regime dell'accollo spese per beni privati e il concorso di colpa del danneggiato nella sentenza di Cassazione Civile n. 9571/2026

Domitilla Sineo Diritto Civile & Condominio 7 Ottobre 2026 Lettura 11 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 7 Ottobre 2026: La Suprema Corte espunge definitivamente l'eccesso di potere dai vizi impugnatori della delibera condominiale, circoscrivendo il controllo dell'autorità giudiziaria alla violazione di legge o regolamento e qualificando l'accollo delle spese riparatorie come spesa comune solo ove derivi da omessa custodia delle parti comuni.

Abstract (Italiano)

La sentenza n. 9571 del 14 aprile 2026 della Corte di Cassazione chiarisce i confini della giurisdizione civile sulle delibere assembleari, sancendo il superamento dell'eccesso di potere quale figura autonoma di invalidità. L'articolo esamina i riflessi gestionali e contabili della decisione, analizzando la distinzione tra nullità per difetto assoluto di attribuzioni e legittimo ristoro condominiale dei danni causati da parti comuni, nonché l'operatività del concorso del danneggiato ex art. 1105, comma 4, c.c. nell'ambito della responsabilità da custodia.

Abstract (English)

Judgment no. 9571 of April 14, 2026, rendered by the Italian Supreme Court, redefines the boundaries of judicial review over condominium resolutions, declaring the definitive demise of the misuse of power as an autonomous ground for annulment. This analysis assesses the administrative and accounting implications of the ruling, contrasting resolutions void for absolute lack of authority with legitimate collective allocations of remedial expenditures arising from breaches of custodial obligations under Article 2051 of the Civil Code.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Esclusione dell'eccesso di potere:** Il controllo giudiziale ex art. 1137 c.c. si esaurisce nella conformità formale e sostanziale a legge e regolamento, senza sindacato sull'opportunità economica.
- **Ristoro del danno e spesa comune:** La delibera che assume l'onere economico per danni provocati da beni comuni è pienamente valida e costituisce debito di gestione ripartibile ex art. 1123 c.c.
- **Difetto assoluto di attribuzioni:** L'intervento a spese dell'ente su beni di proprietà individuale integra nullità radicale unicamente qualora difetti qualsivoglia nesso con la custodia delle parti comuni.
- **Concorso causale del condomino:** L'omessa attivazione degli strumenti di volontaria giurisdizione ex art. 1105 c.c. può essere apprezzata dal giudice quale negligenza concorrente ex art. 1227 c.c.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di condominio negli edifici, il sindacato giurisdizionale sulle deliberazioni assembleari ai sensi dell'art. 1137 c.c. è limitato alla verifica della loro conformità alla legge o al regolamento, restando preclusa ogni valutazione sull'opportunità o sulla convenienza dell'atto di gestione e non essendo configurabile un autonomo vizio di eccesso di potere per contrarietà all'interesse dell'ente collettivo. Gli esborsi approvati dall'assemblea per ristorare i danni cagionati a singole unità immobiliari dall'omessa manutenzione delle parti comuni integrano debiti di gestione legittimamente ripartibili tra i condomini secondo i criteri di legge.

01. Il controllo giudiziale sulle scelte collegiali tra sovranità assembleare e legalità

L'amministrazione del condominio negli edifici poggia sull'ineludibile equilibrio tra la **sovranità decisionale dell'organo collegiale** e la protezione dei singoli partecipanti contro deliberazioni illegittime o pregiudizievoli. L'assetto delineato dal codice civile attribuisce all'assemblea dei condomini

il **governo esclusivo delle spese ordinarie e straordinarie**, vincolando l'amministratore all'esecuzione puntuale delle direttive approvate a maggioranza. Nella vita pratica delle compagini condominiali, tuttavia, il dissenso dei singoli proprietari si traduce assai frequentemente in iniziative giudiziarie volte a contestare non tanto il rispetto dei vincoli formali, quanto la **convenienza economica o la ragionevolezza intrinseca** delle decisioni assunte dall'assemblea.

Per lungo tempo, la prassi giudiziaria ha fatto ricorso alla figura dogmatica dell'**eccesso di potere nelle delibere condominiali**, trasponendo acriticamente categorie mutuare dal diritto amministrativo o societario per censurare atti reputati arbitrari o ingiustificatamente gravosi per taluni comunisti. L'idea che il giudice ordinario potesse sindacare l'opportunità delle scelte di bilancio o valutare la deviazione della delibera dal presunto interesse superiore dell'ente ha generato un'ampia sacca di **incertezza contabile e operativa**. Gli amministratori si sono trovati esposti al rischio continuo di veder paralizzati **piani di spesa approvati a norma di regolamento** in nome di una generica valutazione di equità gestionale.

Con la sentenza 14 aprile 2026, n. 9571, la **Corte di Cassazione** compie una drastica e chiarificatrice operazione di pulizia concettuale. I giudici di piazza Cavour hanno riaffermato con perentorietà che il sindacato giurisdizionale non può sconfinare nell'apprezzamento dell'opportunità economica, sancendo che l'espressione del voto collegiale non è assimilabile a un **negozio societario a comunione di scopo** e tracciando **confini invalicabili per la tutela** delle posizioni individuali.

02. La controversia sulla riparazione della proprietà esclusiva e la pretesa di eccesso di potere

La vicenda approdata al vaglio dei giudici di legittimità trae origine da un contenzioso complesso e articolato sorto all'interno di un fabbricato condominiale sito in Roma. Il nucleo centrale della contesa ruotava attorno alla deliberazione adottata dall'**assemblea dei condomini il 24 novembre 2008**, con la quale la compagine collegiale aveva deliberato di eseguire e accollare alla gestione comune i costi per la **ristrutturazione e il ripristino dell'unità immobiliare** di proprietà esclusiva di una condomina. Tale intervento manutentivo si era reso indispensabile per porre rimedio ai gravi ammaloramenti e ai danni causati da **infiltrazioni d'acqua provenienti dalle strutture comuni** dell'edificio.

Ritenendosi ingiustamente lesi da una statuizione che imponeva loro di concorrere agli oneri di rifacimento di un cespite privato, alcuni condomini dissenzienti convenivano in giudizio l'ente di

gestione e i singoli partecipanti dinanzi al Tribunale di Roma. Gli attori chiedevano di dichiarare la radicale nullità della delibera ai sensi dell'[art. 1137 del codice civile](#), lamentando la **non congruità della spesa deliberata** e prospettando un preteso **eccesso di potere nelle delibere condominiali** per aver favorito l'interesse della condomina danneggiata a discapito delle finanze condominiali. Contestualmente, i medesimi attori promuovevano autonome pretese risarcitorie ex art. 2051 c.c. per vizi e mancate protezioni delle fondazioni e dei muri perimetrali, oltre a invocare la chiusura di un varco di accesso a una terrazza comune.

L'esito del doppio grado di merito vedeva soccombenti gli impugnanti sulla validità della deliberazione. Il Tribunale capitolino, pur condannando il condominio al pagamento della **somma di 7.614,99 euro** a titolo di risarcimento per difetti di manutenzione delle parti comuni, respingeva integralmente la domanda volta alla caducazione della decisione assembleare del 2008. La Corte d'Appello di Roma confermava puntualmente la pronuncia di prime cure, rilevando la genericità delle ragioni addotte dai dissenzienti e ribadendo l'**insindacabilità delle valutazioni assembleari** sull'opportunità gestionale della spesa. Avverso tale statuizione i condomini soccombenti proponevano ricorso per cassazione affidato a venticinque motivi di censura, prontamente disattesi nella parte relativa all'invalidità del deliberato assembleare con la sentenza n. 9571 del 14 aprile 2026¹.

03. La scomparsa dell'eccesso di potere: sindacato di stretta legalità e divieto di riesame economico

Il profilo di più marcato impatto sistematico affermato dalla sentenza n. 9571/2026 concerne l'espunzione definitiva dell'**eccesso di potere nelle delibere condominiali** dal **catalogo dei motivi di annullamento giudiziale**. La Suprema Corte sgombra il campo da decenni di oscillazioni pretoriali, riaffermando che il controllo di giurisdizione attribuito al giudice ordinario dall'art. 1137 c.c. è rigidamente vincolato al **perimetro della conformità a legge o a regolamento**. La nozione di eccesso di potere si riduce unicamente all'accertamento del **legittimo esercizio delle attribuzioni affidate all'assemblea** ex art. 1135 c.c., intesa quale organo sovrano della volontà dei partecipanti al condominio.

All'autorità giudiziaria è tassativamente preclusa qualsiasi intromissione sul terreno del merito, dell'opportunità o della convenienza economica delle scelte gestionali deliberate dalla maggioranza. L'unica e circoscritta deroga a tale principio generale risiede nella fattispecie tipizzata dall'[art. 1109 del](#)

[codice civile](#), applicabile alla materia condominiale in virtù del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c., la quale consente l'impugnazione per **grave pregiudizio alla cosa comune** limitatamente agli **atti di ordinaria amministrazione** di cui all'art. 1105 c.c. Al di fuori di questa specifica ipotesi protettiva della consistenza materiale dei beni, la delibera collegiale non può essere censurata per il solo fatto di aver privilegiato una soluzione negoziale reputata economicamente svantaggiosa o meno efficiente da una frazione di condomini.

« Il sindacato dell'autorità giudiziaria si arresta dinanzi alla conformità a legge e regolamento: l'organo collegiale non risponde al giudice delle scelte di merito o della convenienza economica degli interventi. »

La motivazione redatta dal consigliere Antonio Scarpa scardina l'analogia con il diritto societario e con il diritto amministrativo. I giudici di legittimità chiariscono come non sia in alcun modo configurabile un vizio di eccesso di potere inteso come contrarietà all'interesse astratto dell'ente o come deviazione causale¹. Una deliberazione assembleare, sia essa di contenuto approvativo ovvero reiettivo, non può avere una causa diversa da quella prefissata dalla legge, né rilevano in sede processuale i motivi individuali che hanno spinto i partecipanti ad esprimere il proprio voto. La manifestazione del consenso in assemblea non costituisce adempimento di un rapporto contrattuale basato su una comunione di scopo e non è conseguentemente assoggettabile alla **clausola generale di buona fede** ex art. 1375 c.c. a presidio delle prerogative delle minoranze.

Il principio si inserisce nel solco tracciato da Cassazione Civile, sentenza 29 maggio 2025, n. 14428², ove si è ribadito che il sindacato del giudice non può estendersi alla **vantaggiosità economica o ai costi approvati** dall'assemblea. La salvaguardia della gestione dell'amministratore e la **stabilità delle deliberazioni contabili** esigono che il controllo giurisdizionale non si trasformi in una surrettizia revisione dei preventivi o dei contratti di appalto validamente stipulati.

04. L'assunzione degli oneri per beni privati: difetto

assoluto di attribuzioni e obbligo di custodia

Uno dei passaggi di maggior rilievo pratico ed economico della sentenza n. 9571/2026 risiede nella chiarificazione del regime giuridico applicabile alle delibere che dispongono interventi di **manutenzione su unità immobiliari di proprietà individuale**. Sul piano contabile e amministrativo, il problema centrale consiste nello stabilire se l'accollo delle spese di ristrutturazione di un appartamento privato integri una lesione radicale delle attribuzioni collegiali, con conseguente nullità imprescrittibile, ovvero se possa configurare un legittimo **atto di gestione risarcitoria** imputabile alla compagine comune.

La Suprema Corte traccia un discrimine dogmatico netto. Qualora l'assemblea decida arbitrariamente di destinare fondi comuni alla manutenzione di porzioni esclusive in assenza di alcun fondamento giuridico, la statuizione travalica la sfera di competenza dell'ente e incorre nel vizio di nullità insanabile per **difetto assoluto di attribuzioni**. Diversamente, allorché la compagine constati che dall'inadempimento degli obblighi di conservazione e custodia dei beni comuni sia scaturito un pregiudizio risarcibile a carico di un condomino o di un terzo, gli esborsi sostenuti per la **riparazione in forma specifica o per equivalente** rientrano a pieno titolo tra le **spese condominiali**¹. L'assemblea ha pertanto il preciso dovere di provvedere alla ripartizione degli oneri tra tutti i condomini nel rispetto dei criteri fissati dall'[art. 1123 del codice civile](#), nonché dagli articoli 1124 e 1126 c.c. in caso di parti destinate a servire solo taluni partecipanti.

Tale ricostruzione si salda con il quadro nomofilattico delineato da Cassazione Civile, Sezioni Unite, sentenza 14 aprile 2021, n. 9839³. In quell'occasione le Sezioni Unite hanno chiarito che la **ripartizione in concreto difforme dai criteri legali** non cagiona la nullità assoluta, bensì la mera annullabilità soggetta al **termine di decadenza di trenta giorni** ex art. 1137 c.c. L'amministratore che riceve dall'assemblea il mandato di liquidare i danni subiti da una singola porzione immobiliare a causa di infiltrazioni originate da strutture comuni opera legittimamente nell'alveo della [responsabilità per infiltrazioni dal lastrico solare](#) o dalle murature maestre, scongiurando contenziosi ben più onerosi per la cassa condominiale.

Fattispecie Deliberativa	Qualificazione Giuridica	Regime di Impugnazione
Accollo arbitrario di spese su beni privati senza nesso causale con le parti comuni	Nullità Radicale	Difetto assoluto di attribuzioni ex art. 1135 c.c.; deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse e rilevabile d'ufficio dal giudice.
Riparazione di beni privati danneggiati dall'omessa custodia delle parti comuni	Piena Validità	Spesa condominiale risarcitoria legittima ex art. 2051 c.c.; ripartizione tra i condomini secondo le tabelle millesimali ordinarie ex art. 1123 c.c.
Ripartizione in concreto della spesa risarcitoria difforme dai criteri legali	Annullabilità	Vizio di riparto ex art. 1137 c.c.; impugnabile a pena di decadenza nel termine perentorio di trenta giorni dai condomini assenti o dissenzienti.

05. Responsabilità oggettiva del custode e concorso colposo del condomino inerte

L'ordinanza di accoglimento parziale pronunciata con la sentenza n. 9571/2026 illumina due profili di fondamentale rilevanza per la **gestione dei sinistri da infiltrazione** all'interno del condominio: da un lato, l'imputazione della responsabilità da custodia ex [art. 2051 del codice civile](#) in presenza di **ostacoli fisici all'accertamento peritale**; dall'altro, la rilevanza causale del **comportamento inerte del condomino danneggiato** che ometta di azionare i poteri conferitigli dalla legge.

Sotto il primo versante, i giudici di seconde cure avevano rigettato la domanda risarcitoria spiegata dagli attori per le infiltrazioni provenienti dal solaio dell'appartamento sovrastante, ritenendo non accertabile la genesi del danno a causa di un controsoffitto che aveva impedito le indagini tecniche dell'ausiliario. La Suprema Corte ha accolto il terzo motivo di ricorso, censurando la Corte d'Appello e ribadendo che un **ostacolo materiale interno quale un controsoffitto** non costituisce caso fortuito idoneo a sollevare il custode dalla responsabilità oggettiva¹. Chi ha l'**effettivo governo materiale e il**

controllo d'uso della res deve rispondere delle sue disfunzioni, senza potersi trincerare dietro la complessità strutturale degli arredi o delle finiture per eludere l'obbligazione risarcitoria.

Tale approdo si conforma alla giurisprudenza nomofilattica di Cassazione Civile, Sezioni Unite, ordinanza 30 giugno 2022, n. 20943⁴, che ha chiarito la **natura rigorosamente oggettiva del caso fortuito**. La prova liberatoria esige un evento esterno imprevedibile e inevitabile sul piano della causalità adeguata, restando del tutto irrilevante l'assenza di colpa soggettiva o la difficoltà materiale di ispezione delle condutture.

Al contempo, la sentenza n. 9571/2026 introduce una severa ammonizione a carico dei condomini che subiscano danni da parti comuni. La Corte conferma la decisione di merito che ha valorizzato la condotta degli stessi proprietari danneggiati, i quali, a fronte della prolungata inerzia dell'amministratore e dell'assemblea nell'eseguire le opere di impermeabilizzazione delle fondamenta, non avevano attivato il **ricorso di volontaria giurisdizione** previsto dall'[art. 1105 del codice civile](#). La mancata sollecitazione giudiziale per l'adozione dei provvedimenti necessari alla conservazione della cosa comune integra una negligenza apprezzabile ai sensi degli artt. 1227 e 2056 c.c., idonea a determinare una sensibile **decurtazione del risarcimento per concorso colposo** nell'aggravamento del danno.

Custodia oggettiva e dovere di cooperazione attiva del condomino

La presenza di manufatti o controsoffitti non esonera il custode dalla responsabilità oggettiva per i danni da infiltrazioni, ricadendo sul medesimo l'onere probatorio del fortuito. Tuttavia, il danneggiato che rimanga inerte e non attivi i rimedi giudiziali conservativi ex art. 1105, comma 4, c.c. subisce la riduzione proporzionale dell'indennizzo ex art. 1227 c.c. per aver concorso ad aggravare le conseguenze dell'inadempimento altrui.

06. Guida operativa per l'amministratore: deliberazioni di spesa, rendicontazione e difesa in giudizio

L'architettura interpretativa delineata dalla Suprema Corte con la sentenza n. 9571/2026 consegna agli **amministratori professionisti e ai legali fiduciari** indicazioni di immediata spendibilità operativa. La gestione dei sinistri cagionati da difetti di conservazione e la conseguente imputazione dei costi non possono essere affidate a mere prassi contabili approssimative, ma esigono una **rigorosa sequenza procedimentale** che presidi la delibera da ogni rischio di nullità o annullamento.

In primo luogo, allorché l'assemblea sia chiamata a deliberare l'esecuzione diretta o il ristoro pecuniario di danni arrecati all'unità di un singolo condomino, l'ordine del giorno e il verbale devono esplicitare in modo chiaro la **causa genetica dell'obbligazione**. L'amministratore deve curare che la delibera dia atto dell'accertata disfunzione o dell'omessa manutenzione di una specifica porzione comune. Tale verbalizzazione ancora la spesa all'obbligo risarcitorio dell'ente ex [art. 2051 del codice civile](#), neutralizzando in radice la censura di nullità per pretesa ingerenza nelle proprietà esclusive.

In secondo luogo, sul piano del rendiconto e della **tenuta della contabilità condominiale**, gli esborsi risarcitori e i costi degli interventi manutentivi devono essere iscritti a bilancio nel rigoroso rispetto dei **criteri legali di riparto** stabiliti dagli artt. 1123, 1124 e 1126 c.c. Nel contenzioso condominiale l'amministratore può eccepire l'inammissibilità dell'impugnazione qualora il condomino dissenziente contesti l'opportunità o la convenienza economica della delibera, atteso che il vaglio giudiziale resta circoscritto alla stretta conformità a legge e regolamento¹. Inoltre, eventuali doglianze attinenti alla mera errata quantificazione o alla difforme ripartizione millesimale delle somme in concreto gravano sul ricorrente a pena di decadenza ex [art. 1137 del codice civile](#) nel termine perentorio di trenta giorni, trattandosi di mera annullabilità e non di vizio radicale.

In terzo luogo, nei sinistri infiltrativi complessi, l'amministratore deve richiedere tempestivo accesso ai luoghi e formalizzare per iscritto ogni diffida. Qualora il condomino danneggiato frapponga ritardi ingiustificati ovvero rimanga inerte senza attivare gli strumenti conservativi dell'ente o il ricorso giudiziale ex [art. 1105 del codice civile](#), la difesa dell'ente può eccepire l'infondatezza di ogni censura imperniata sull'eccesso di potere nelle delibere condominiali ed eccepire la cooperazione colposa ex art. 1227 c.c., ottenendo la decurtazione del quantum risarcitorio per i danni evitabili con l'ordinaria diligenza.

Protocollo operativo per la gestione delle spese risarcitorie

- **Verbalizzazione del nesso causale:** inserire a verbale l'istruttoria tecnica che attesta l'origine del danno da parte comune, fondando l'obbligazione risarcitoria dell'ente di gestione.
- **Imputazione a bilancio e riparto tabellare:** applicare i millesimi ex art. 1123 c.c. o le tabelle specifiche, eccependo la decadenza trentennale per le contestazioni sul quantum non sollevate nei 30 giorni ex art. 1137 c.c.
- **Difesa processuale sul merito:** eccepire l'inammissibilità di qualsiasi motivo di gravame fondato su eccesso di potere, irragionevolezza o convenienza economica.
- **Contestazione della condotta inerte:** formalizzare l'eccezione di concorso colposo ex artt. 1105 e 1227 c.c. ove il condomino danneggiato non abbia esperito i rimedi di volontaria giurisdizione.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1105 c.c.](#) — Amministrazione della cosa comune e ricorso alla volontaria giurisdizione in caso di inerzia dei partecipanti o dell'amministratore.

[Art. 1109 c.c.](#) — Impugnazione delle deliberazioni per grave pregiudizio alla cosa comune negli atti di ordinaria amministrazione.

[Art. 1123 c.c.](#) — Criteri generali di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio.

[Art. 1135 c.c.](#) — Attribuzioni dell'assemblea dei condomini per la gestione dei servizi e l'approvazione del rendiconto.

[Art. 1137 c.c.](#) — Impugnazione delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio e termine decadenziale di trenta giorni.

[Art. 2051 c.c.](#) — Responsabilità oggettiva per i danni cagionati dalle cose in custodia e prova liberatoria del caso fortuito.

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, sentenza 14 aprile 2026, n. 9571** — Il sindacato giudiziale ex art. 1137 c.c. è limitato alla verifica di conformità alla legge o al regolamento, escludendo l'eccesso di potere come vizio autonomo; l'accollo delle spese di riparazione della proprietà privata costituisce debito di gestione comune ripartibile ex art. 1123 c.c. ove derivi da inadempimento di custodia delle parti comuni; la presenza di controsoffitto non integra caso fortuito; l'inerzia nell'attivare l'art. 1105 c.c. costituisce concorso colposo ex art. 1227 c.c. Esito: accoglie il terzo motivo, cassa con rinvio alla Corte d'Appello di Roma, rigetta gli altri motivi. Punto: par. 2.1, 2.2, 3.1.
2. **Cassazione Civile, sentenza 29 maggio 2025, n. 14428** — Il controllo giudiziale sulle delibere condominiali è circoscritto alla contrarietà alla legge o al regolamento, restando precluso ogni sindacato di merito o sulla convenienza economica della spesa approvata. Esito: rigetta il ricorso. Punto: par. 2 e 3.
3. **Cassazione Civile, Sezioni Unite, sentenza 14 aprile 2021, n. 9839** — Distinzione tra nullità e annullabilità delle deliberazioni assembleari; sono nulle le delibere prive di elementi essenziali, con oggetto illecito o adottate in difetto assoluto di attribuzioni, mentre sono meramente annullabili le delibere che violano i criteri legali o convenzionali di ripartizione in concreto delle spese tra condomini. Esito: rigetta il ricorso. Punto: par. 8 e 9.
4. **Cassazione Civile, Sezioni Unite, ordinanza 30 giugno 2022, n. 20943** — Natura oggettiva della responsabilità da custodia ex art. 2051 c.c. e delimitazione rigorosa della prova liberatoria del fortuito; l'imprevedibilità e l'inevitabilità vanno valutate su base oggettiva, restando irrilevante l'assenza di colpa o l'ostacolo materiale all'ispezione della res. Esito: accoglie il ricorso principale, cassa con rinvio e dichiara inammissibili i ricorsi incidentali. Punto: par. 4 e 5.



Domitilla Sineo

Dottoressa commercialista, revisore dei conti e amministratrice di condominio

Per Metodo Giuridico analizza i profili contabili, tributari e gestionali delle questioni giuridiche, dalla revisione e dai bilanci alla contabilità e al riparto delle spese condominiali.