

Infiltrazioni dal lastrico solare e responsabilità solidale

Il concorso di colpa tra usuario esclusivo e condominio e l'inoperatività delle quote dell'art. 1126 c.c. verso il danneggiato: nota a Cassazione Civile n. 11585/2026

Bruno Taverniti Diritto Civile & Condominio 28 Settembre 2026 Lettura 12 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 28 settembre 2026: La Suprema Corte di Cassazione consolida lo statuto della responsabilità extracontrattuale nei danni da infiltrazioni originate da lastrici solari o terrazze a livello in uso esclusivo, statuendo la natura solidale dell'obbligazione risarcitoria per l'intero ex art. 2055 c.c. a tutela della parte lesa.

Abstract (Italiano)

La pronuncia in rassegna affronta con rigore dogmatico la questione dell'imputazione della responsabilità civile per i danni da infiltrazioni idriche scaturenti da una terrazza a livello in godimento esclusivo, causati dal concorso causale tra vizi costruttivi dei canali di scolo condominiali e difetti di manutenzione e custodia imputabili all'usuario esclusivo e al conduttore. La Suprema Corte riafferma che la disciplina della ripartizione delle spese stabilita dall'art. 1126 c.c. opera esclusivamente nei rapporti interni tra i corresponsabili, senza spiegare alcuna efficacia limitativa nei confronti del terzo o del condomino danneggiato. Quest'ultimo, giovandosi della solidarietà passiva prescritta dall'art. 2055 c.c. nell'alveo della responsabilità aquiliana da custodia ex art. 2051 c.c., ha titolo per esigere l'integrale risarcimento del pregiudizio patito da ciascuno dei soggetti obbligati, restando la suddivisione per quote confinata alla successiva ed eventuale sede di regresso.

Abstract (English)

The judgment under review rigorously examines the civil liability regime governing water infiltration damages originating from a rooftop terrace held in exclusive use, arising from the concurrent causation between structural defects in condominium drainage pipes and negligent maintenance by both the exclusive owner and the tenant. The Supreme Court confirms that the internal expenditure apportionment rule provided by Article 1126 of the Italian Civil Code applies strictly among co-

debtors, without imposing any limitation upon the injured party. Benefiting from joint and several liability under Article 2055 of the Civil Code within the framework of tortious custodial liability under Article 2051, the victim is entitled to claim full compensation from any of the tortfeasors, while fractional attribution remains exclusively confined to internal contribution claims.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Attrazione nella responsabilità extracontrattuale:** La custodia del lastrico e della terrazza a livello è disciplinata dall'art. 2051 c.c., determinando l'applicazione delle regole generali della responsabilità aquiliana.
- **Solidarietà passiva per l'intero:** Ai sensi dell'art. 2055 c.c., il danneggiato può agire per la totalità del risarcimento contro il proprietario esclusivo, il conduttore o il condominio indistintamente.
- **Inopponibilità dell'art. 1126 c.c. verso l'esterno:** Le frazioni di un terzo e due terzi disciplinano soltanto il riparto delle spese interne e non limitano l'azione risarcitoria del leso.
- **Necessità di specifica domanda di regresso:** Il giudice non può graduare d'ufficio la condanna verso il creditore; la suddivisione per quote presuppone un'espressa domanda di rivalsa formulata tra i condebitori.
- **Litisconsorzio meramente facoltativo:** La parte danneggiata non ha l'onere di convenire in giudizio tutti i corresponsabili, potendo escutere il patrimonio del singolo debitore solidale.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di risarcimento del danno cagionato da infiltrazioni di acqua provenienti da una terrazza a livello o da un lastrico solare di uso o proprietà esclusiva, derivanti dal concorso eziologico tra difetti dei beni comuni e omessa custodia del bene in godimento esclusivo, il regime di solidarietà passiva imposto dall'art. 2055 c.c. comporta che il danneggiato ha diritto di pretendere l'integrale risarcimento da ciascuno dei corresponsabili (proprietario esclusivo, conduttore e condominio), restando del tutto inopponibile all'attore il criterio di ripartizione proporzionale per quote fissato dall'art. 1126 c.c., il quale spiega efficacia esclusivamente nei rapporti interni tra i condebitori in sede di eventuale azione di regresso tempestivamente formulata.

1. La vicenda contenziosa e il concorso causale nella custodia della terrazza

Nell'architettura della responsabilità civile condominiale, il tema delle **infiltrazioni dal lastrico solare responsabilità solidale** costituisce uno dei banchi di prova più complessi per gli interpreti del diritto. La vicenda sottoposta al vaglio dei giudici di piazza Cavour trae origine da reiterate percolazioni idriche verificatesi all'interno di un'unità immobiliare residenziale, cagionate dal rigurgito e dall'accumulo di acque piovane provenienti dalla terrazza a livello sovrastante. Quest'ultima risultava di proprietà esclusiva di un singolo condomino e concessa in locazione a un terzo usuario, fungendo al contempo da necessaria copertura dell'edificio sottostante.

1.1. I fatti di causa: allagamento, ostruzione dei pluviali e concausa edilizia

Le risultanze istruttorie emerse nel corso dei procedimenti per accertamento tecnico preventivo e confermate dalla consulenza d'ufficio hanno evidenziato una **duplice matrice causale all'origine degli allagamenti**. Da un lato, si riscontrava un **difetto strutturale originario del sistema di smaltimento condominiale**, ascrivibile al negligente posizionamento del discendente della grondaia comune che convogliava massicci volumi d'acqua sul piano di calpestio. Dall'altro lato, si accertava l'**ostruzione totale del bocchettone di scolo** della terrazza, imputabile all'accumulo di fogliame e detriti non rimossi dall'occupante, con conseguente straripamento dell'acqua piovana attraverso una porta finestra logorata e priva di adeguate guarnizioni di tenuta.

A fronte dei gravi danni arrecati alle opere murarie, alla tinteggiatura e al mobilio, il condomino danneggiato conveniva in giudizio il condominio, il proprietario della terrazza e il conduttore. Il Tribunale accoglieva la domanda esclusivamente contro l'ente di gestione condominiale; tuttavia, la Corte d'Appello di Roma riformava la statuizione di prime cure, affermando la **concorrente responsabilità extracontrattuale ex artt. 2051 e 2055 del codice civile** tra condominio, proprietario locatore e conduttore usuario, condannandoli in via solidale al risarcimento integrale del danno quantificato in favore dell'attore¹.

Sul piano dell'istruttoria tecnica, le risultanze degli accertamenti preventivi avevano posto in luce la complessa interferenza tra vizi costruttivi originari del fabbricato e condotte omissive successive nella gestione ordinaria dell'immobile. Il discendente pluviale condominiale, dimensionato e posizionato in

modo tale da riversare direttamente sulla superficie privata della terrazza l'intero carico idrico proveniente dai piani superiori, creava una situazione di costante vulnerabilità idraulica; ciononostante, tale anomalia strutturale non valeva a sollevare il conduttore e il proprietario dall'obbligo di mantenere costantemente pervio il ricettore di scarico. In presenza di piogge torrenziali, il ristagno d'acqua provocato dall'accumulo di detriti organici non rimossi determinava il superamento della soglia di sicurezza della porta finestra, innescando il fenomeno infiltrativo nei locali sottostanti.

1.2. La tesi difensiva della limitazione quantitativa al terzo della spesa

Contro la decisione di secondo grado proponeva ricorso per cassazione il conduttore dell'immobile sovrastante, affidando il gravame a molteplici doglianze, tra le quali spiccava la pretesa **violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 del codice civile**. Il ricorrente assumeva che, vertendosi in tema di manufatto avente funzione di lastrico o terrazza a livello in godimento esclusivo, la propria quota di responsabilità non avrebbe potuto eccedere il limite quantitativo di un terzo stabilito dalla menzionata norma.

Secondo tale prospettazione difensiva, la suddivisione codicistica delle spese di manutenzione e riparazione avrebbe dovuto operare come un **tetto massimo di imputazione del debito risarcitorio verso il creditore**, precludendo una condanna in solido per l'intero importo del pregiudizio patito. Tale impostazione avrebbe costretto il danneggiato a parcellizzare le proprie istanze, addossandogli il rischio dell'insolvenza parziale di uno dei condebitori e frammentando artificiosamente la tutela garantita dalla responsabilità aquiliana.

2. La dialettica codicistica tra l'art. 1126 e l'art. 2051 del Codice Civile

Per comprendere appieno la portata della pronuncia in commento occorre esaminare il quadro sistematico entro cui si collocano le **infiltrazioni dal lastrico solare responsabilità solidale**. La corretta qualificazione del titolo di responsabilità ha costituito storicamente uno dei nodi più tormentati del diritto condominiale, oscillando a lungo tra l'obbligazione propter rem di derivazione reale e la fattispecie oggettiva aquiliana imperniata sulla custodia della cosa dannosa.

2.1. L'insegnamento nomofilattico delle Sezioni Unite e la qualificazione aquiliana

Il punto di svolta ermeneutico è rappresentato dal fondamentale arresto nomofilattico reso dalle Sezioni Unite nel 2016, il quale ha ricondotto in via definitiva i danni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza nell'alveo della [responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 c.c.](#) Tale orientamento ha superato la vetusta tesi che configurava un'obbligazione indennitaria nascente ex lege dal solo fatto della comproprietà, evidenziando che il danno arrecato al condomino o al terzo leso scaturisce dall'inadempimento del **dovere generale di salvaguardia e custodia imposto a chi esercita il potere materiale sulla res.**

La giurisprudenza di legittimità ha confermato che l'attrazione del danno da infiltrazioni nella responsabilità extracontrattuale comporta la piena applicabilità di tutti gli statuti tipici dell'illecito aquiliano, compreso il regime della solidarietà passiva². L'[art. 1126 del codice civile](#), prescrivendo che le riparazioni e ricostruzioni siano poste per un terzo a carico dell'utente esclusivo e per due terzi a carico dei condòmini sottostanti, assolve a una **funzione puramente distributiva dei costi di manutenzione**, fissando un indice forfettario di composizione degli interessi interni che non incide sui diritti del danneggiato.

Tale approdo ermeneutico ha consentito di superare definitivamente le aporie generate dal precedente e risalente indirizzo delle Sezioni Unite del 1997, il quale ancorava la responsabilità per le infiltrazioni alla violazione delle obbligazioni reali propter rem nascenti dal regime condominiale. La qualificazione contrattuale o quasi-contrattuale imponeva una rigida applicazione interna dell'art. 1126 c.c., finendo per configurare il condomino danneggiato non già come un terzo meritevole di integrale ristoro aquiliano, bensì come un co-obbligato tenuto a sopportare pro quota il danno patito nella propria sfera patrimoniale esclusiva. Riconducendo la materia nell'alveo dell'art. 2051 c.c., la giurisprudenza di vertice ha ripristinato la piena distinzione tra lo statuto reale delle spese e la disciplina generale della responsabilità civile per danno da cose inanimate.

2.2. La custodia concorrente: funzione di copertura e piano di calpestio

La peculiarità morfologica e funzionale del lastrico o della terrazza a livello risiede nella sua inscindibile duplicità di destinazione: da un lato costituisce il **piano di copertura del fabbricato**, garantendo l'isolamento termo-idraulico delle unità sottostanti, dall'altro offre un **piano di calpestio e di affaccio** riservato al godimento privato dell'avente diritto. Tale compenetrazione determina l'insorgenza di due distinti centri di imputazione del potere di custodia.

Sull'utente esclusivo gravano gli obblighi di custodia immediata e vigilanza sulla pavimentazione, sui bocchettoni di scarico e sulle strutture accessorie, con il conseguente dovere di consentire l'accesso e di sollecitare gli interventi straordinari. Sul condominio, rappresentato dall'amministratore, incombe invece il dovere di disporre le verifiche tecniche periodiche e le **opere manutentive indispensabili a preservare la tenuta impermeabile dell'involucro edilizio**. La convergenza di tali autonomi poteri di fatto sulla cosa giustifica la **concorrente imputazione del fatto illecito omissivo** allorché l'infiltrazione sia favorita dall'inerzia di entrambi i soggetti.

PARAMETRO DI ANALISI	RIPARTO INTERNO EX ART. 1126 C.C.	OBLIGAZIONE RISARCITORIA EX ART. 2055 C.C.
Natura del rapporto	Rapporto interno distributivo tra i condebitori condominiali	Rapporto esterno di garanzia a tutela della parte lesa
Misura della pretesa	1/3 a carico dell'utente; 2/3 a carico della colonna coperta	100% DELL'INTERO DANNO DA CIASCUN CONDEBITORE
Rilevanza probatoria	Rileva solo in sede di eventuale azione di regresso tra debitori	Prescinde dall'entità delle colpe interne dei singoli custodi
Rischio d'insolvenza	Allocato tra i condòmini e l'utente in proporzione alle quote	Trasferito integralmente sui condebitori, salvaguardando il danneggiato

3. L'esegesi della decisione: operatività dell'art. 2055 c.c. e inopponibilità delle quote

Il nucleo concettuale della sentenza n. 11585/2026 risiede nella netta demarcazione tra la sfera dei rapporti esterni e quella dei rapporti interni. Chiamata a pronunciarsi sulla pretesa limitazione della condanna risarcitoria alla quota millesimale o frazionaria del terzo, la Corte di Cassazione afferma con incisività che la domanda risarcitoria introdotta dal danneggiato deve intendersi indefettibilmente rivolta al conseguimento dell'**integrale ristoro patrimoniale nei confronti di ciascuno degli autori dell'illecito**.

3.1. La funzione protettiva della solidarietà risarcitoria integrale

L'istituto della [solidarietà passiva delineato dall'art. 2055 c.c.](#) e coordinato con i principi generali dell'[art. 1292 c.c.](#) rinviene la propria ratio nell'esigenza di rafforzare la posizione del creditore della prestazione risarcitoria. Nel contesto delle **infiltrazioni dal lastrico solare responsabilità solidale**, tale presidio evita che la vittima dell'allagamento debba farsi carico della complessa ricostruzione peritale delle percentuali di colpa ascrivibili a ciascun soggetto prima di ottenere la rifusione delle spese vive e del deprezzamento dell'alloggio.

Qualora l'evento dannoso sia cagionato dal comportamento omissivo concorrente di più custodi, l'unicità dell'evento lesivo impone di considerare solidale l'obbligazione, rendendo del tutto irrilevante che i titoli di responsabilità siano eterogenei o fondati su condotte distinte nel tempo e nello spazio¹. La sentenza ribadisce che la circostanza che il conduttore risponda per la custodia del bocchettone e il condominio risponda per la conformazione delle gronde non elide il comune apporto eziologico alla produzione del medesimo danno.

Sotto il profilo dogmatico, la solidarietà aquiliana sancita dall'art. 2055 c.c. si fonda sulla concezione unitaria del danno ingiusto, inteso quale lesione materiale indivisibile della res altrui, a prescindere dalla pluralità dei comportamenti lesivi o dalla diversità delle fonti normative che fondano i doveri di custodia. La circostanza che l'omessa manutenzione del condominio discenda da una violazione dei doveri di gestione delle parti comuni, mentre la colpa del conduttore scaturisca dall'inerzia materiale nell'asportazione dei detriti dal terrazzo, non scalfisce l'unicità dell'evento lesivo né consente una frammentazione della pretesa risarcitoria esterna. L'obbligazione in solido tutela la vittima dell'illecito allocando il rischio economico dell'insolvenza di uno dei corresponsabili all'interno della sfera dei debitori solidali, evitando che l'avente diritto debba subire le conseguenze dell'incapienza patrimoniale del singolo danneggiante.

« Nel concorso tra custodia condominiale e uso esclusivo del lastrico solare, la solidarietà passiva protegge il danneggiato, rendendo inopponibili all'attore le frazioni di spesa dell'art.

1126 c.c. »

3.2. Il confinamento del criterio proporzionale ai soli rapporti interni

La Corte di Cassazione demolisce la pretesa del ricorrente di vedere applicato l'art. 1126 c.c. quale scudo difensivo contro la pretesa risarcitoria dell'attore. Il criterio di frazionamento tra un terzo e due terzi, lungi dal configurare una parziarietà del debito primario verso l'esterno, opera unicamente come **regola suppletiva di ripartizione interna tra i corresponsabili** una volta soddisfatto il diritto del terzo leso.

Tale principio si sposa armonicamente con l'insegnamento espresso dalla Corte in tema di [accesso al fondo del vicino e vicinato condominiale](#), ove la tutela della proprietà esclusiva e la gestione delle parti comuni trovano costante contemperamento nella rigorosa applicazione delle norme codicistiche. Chi ha risarcito l'intero danno ha diritto di regresso nei confronti dei corresponsabili nella misura determinata dalla gravità delle rispettive colpe o dai criteri convenzionali e legali di spesa, ma non può paralizzare la domanda risarcitoria del danneggiato eccependo il limite della propria quota interna.

4. Riflessi processuali, riparto dell'onere probatorio e azione di regresso

Le conclusioni cui perviene la Suprema Corte proiettano conseguenze operative di straordinario momento sulla conduzione dei giudizi di merito. Sotto il profilo delle **infiltrazioni dal lastrico solare responsabilità solidale**, la pronuncia delinea precise coordinate processuali concernenti la struttura del contraddittorio, gli oneri di tempestiva allegazione difensiva e le modalità di formulazione delle domande di manleva tra condòmini ed enti di gestione.

4.1. Litisconsorzio facoltativo e strategie di citazione del danneggiato

Dal carattere solidale dell'obbligazione risarcitoria discende che tra i corresponsabili si instaura una relazione di **litisconsorzio meramente facoltativo ai sensi dell'art. 103 c.p.c.** Il proprietario dell'appartamento infiltrato non è in alcun modo gravato dall'onere di instaurare il giudizio nei confronti di tutti i possibili responsabili della custodia, potendo liberamente scegliere di agire solo contro il condominio, solo contro il titolare della terrazza o contro il conduttore materiale.

Spetterà semmai al soggetto evocato in giudizio l'onere di provocare l'estensione del contraddittorio mediante la **chiamata in causa del terzo responsabile ex art. 106 c.p.c.**, allo scopo di rendergli opponibile l'accertamento peritale del pregiudizio e di precostituire il titolo esecutivo per la successiva rivalsa. L'omessa citazione iniziale di uno dei custodi non inficia la validità del procedimento né impedisce l'emanazione di una sentenza di condanna per l'intero importo del danno acclarato.

Un ulteriore profilo di marcata ricaduta applicativa concerne il regime della prescrizione del diritto al risarcimento del danno e l'effetto interruttivo degli atti di costituzione in mora. In virtù della natura extracontrattuale della responsabilità da custodia, l'azione risarcitoria soggiace al termine di prescrizione quinquennale disciplinato dall'art. 2947 c.c.; nondimeno, per effetto della solidarietà passiva ex art. 2055 c.c., opera il principio generale dettato dall'art. 1310 c.c., a tenore del quale gli atti con i quali il creditore interrompe la prescrizione contro uno dei debitori in solido spiegano efficacia espansiva e favorevole nei confronti di tutti gli altri corresponsabili. Tale meccanismo garantisce al danneggiato la facoltà di interrompere utilmente il termine prescrizione indirizzando la formale diffida anche al solo amministratore del condominio, preservando integro il diritto di agire successivamente nei confronti del proprietario della terrazza o del conduttore materiale.

4.2. La necessità della domanda di regresso e la graduazione delle colpe

Un profilo di estremo rigore applicativo ribadito dalla pronuncia risiede nel rilievo che il giudice di merito **non può procedere d'ufficio alla ripartizione interna delle quote** di responsabilità tra i condebitori convenuti. Qualora i corresponsabili si limitino a richiedere il rigetto della domanda attrice contestando la propria colpa esclusiva, senza spiegare un'espressa domanda trasversale di regresso o di accertamento della quota interna ai sensi dell'art. 2055, commi 2 e 3, c.c., la pronuncia deve necessariamente limitarsi a una statuizione di condanna solidale indifferenziata¹.

In conclusione, la decisione della Cassazione Civile fissa un principio di solida certezza dogmatica: verso il terzo danneggiato l'obbligazione risarcitoria è una ed indivisibile, governata dai principi di integrale riparazione della sfera patrimoniale lesa. La frammentazione in quote millesimali o nelle frazioni tipiche dell'art. 1126 c.c. riveste natura ancillare e meramente contabile, rimanendo subordinata all'iniziativa processuale del condebitore che intenda far valere in via di regresso la misura dell'altrui inadempimento.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1126 del Codice Civile](#) — ripartizione delle spese per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo.

[Art. 2051 del Codice Civile](#) — danno cagionato da cosa in custodia e criteri di imputazione oggettiva della responsabilità.

[Art. 2055 del Codice Civile](#) — responsabilità solidale dei coautori dell'illecito extracontrattuale ed azione di regresso.

[Art. 1292 del Codice Civile](#) — nozione generale di solidarietà passiva nelle obbligazioni civili.

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, sentenza 28 aprile 2026, n. 11585** — In tema di infiltrazioni d'acqua da terrazza a livello in uso esclusivo, il regime di solidarietà ex art. 2055 c.c. comporta che la domanda del danneggiato è volta ad ottenere per intero il risarcimento da ciascuno dei custodi, restando inopponibili all'attore i limiti percentuali fissati dall'art. 1126 c.c., rilevanti solo nei rapporti interni di regresso. Esito: rigetta il ricorso del conduttore confermando la condanna in solido per l'intero pronunciata dalla Corte d'Appello. Punto: motivazione in diritto, § 4.1.
2. **Cassazione Civile, ordinanza 14 giugno 2021, n. 16741** — L'attrazione del danno da infiltrazioni cagionato dal lastrico solare nell'ambito della responsabilità extracontrattuale ex art. 2051 c.c. comporta l'applicazione dell'art. 2055 c.c., legittimando il danneggiato ad agire per l'intero danno nei confronti dell'utente esclusivo o del condominio senza vincolo di parziarietà. Esito: rigetta il ricorso principale, ribadendo la natura solidale dell'obbligazione verso l'esterno. Punto: motivazione in diritto, §§ 2-3.



Bruno Taverniti

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico

Si occupa di diritto civile e diritto amministrativo. I suoi contributi privilegiano un taglio tecnico e diretto, centrato sul dato giurisprudenziale.