

RESPONSABILITÀ DA INFILTRAZIONI E SOLIDARIETÀ TRA CONDOMINIO, PROPRIETARIO E CONDUTTORE: I LIMITI DELL'ART. 1126 C.C. OPERANO SOLO NEI RAPPORTI INTERNI - CASS., CIV., 28 APRILE 2026 N. 11585.

A cura di **Giuseppina AVOLIO***

MASSIMA¹

In materia di danni da infiltrazioni provenienti da terrazza a livello o lastrico solare in uso esclusivo, il regime di ri-partizione previsto dall'art. 1126 c.c. rileva esclusivamente nei rapporti interni tra i corresponsabili e non è opponibile al danneggiato. In presenza di concorrenti responsabilità del condominio, del proprietario e del conduttore dell'immobile sovrastante, trova applicazione il principio di solidarietà ex art. 2055 c.c., con conseguente diritto del danneggiato a ottenere l'integrale risarcimento da ciascuno degli obbligati.

SOMMARIO

1. Il fatto 1
2. La decisione 1
3. Conclusioni 2

1. IL FATTO

La vicenda trae origine da un giudizio promosso dal proprietario di un appartamento sito in edificio condominiale, il quale lamentava gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dall'immobile sovrastante in occasione di due distinti eventi meteorici verificatisi nel 2005 e nel 2006.

L'attore conveniva in giudizio il condominio, il proprietario dell'appartamento sovrastante e il relativo conduttore, deducendo che le infiltrazioni fossero state causate dall'ostruzione del bocchettone di scarico della terrazza a livello e dal difetto del sistema di deflusso delle acque piovane.

Il tribunale accoglieva la domanda soltanto nei confronti del condominio, escludendo ogni

responsabilità del proprietario e del conduttore dell'immobile sovrastante.

La corte d'appello, in riforma della decisione di primo grado, accertava invece un concorso di responsabilità tra condominio, proprietario e conduttore, rilevando come le infiltrazioni fossero riconducibili sia al difetto costruttivo del sistema di smaltimento delle acque, sia all'omessa manutenzione e vigilanza della terrazza in uso esclusivo. Conseguentemente, i convenuti venivano condannati in solido al risarcimento dei danni.

Avverso tale pronuncia il conduttore proponeva ricorso per cassazione, deducendo plurimi motivi di censura. Di particolare rilievo risultava la doglianza concernente l'erronea applicazione dell'art. 1126 c.c., assumendosi che la responsabilità del titolare dell'uso esclusivo della terrazza avrebbe dovuto essere limitata alla quota di un terzo prevista dalla norma codicistica.

2. LA DECISIONE

La Corte di Cassazione rigetta integralmente il ricorso, soffermandosi in particolare sul rapporto tra responsabilità extracontrattuale e criterio di ripartizione previsto dall'art. 1126 c.c.

La Suprema Corte richiama preliminarmente l'orientamento inaugurato dalle Sezioni Unite n. 9449/2016, secondo cui il danno da infiltrazioni proveniente da lastrico solare o terrazza a livello deve essere ricondotto nell'ambito della responsabilità civile extracontrattuale, con conseguente applicazione degli artt. 2051 e 2055 c.c.

In tale prospettiva, viene affermata la concorrente responsabilità:

- del titolare dell'uso esclusivo della terrazza, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c.;
- del condominio, tenuto agli obblighi manutentivi connessi alla funzione di copertura svolta dalla terrazza stessa.

* Dottoressa in giurisprudenza, abilitata all'esercizio della professione forense. Componente del Comitato Editoriale della Rivista "De Iustitia".

¹ Massima non ufficiale.

La Corte precisa che tali responsabilità sono legate dal vincolo di solidarietà previsto dall'art. 2055 c.c., con la conseguenza che il danneggiato può pretendere l'intero risarcimento da ciascuno dei coresponsabili.

Particolarmente significativa appare l'affermazione secondo cui il criterio di ripartizione stabilito dall'art. 1126 c.c. opera esclusivamente nei rapporti interni tra i soggetti obbligati e non può incidere sulla tutela del terzo danneggiato. La quota di un terzo gravante sull'usuuario esclusivo e quella dei residui due terzi imputabile al condominio rilevano, pertanto, solo in sede di regresso interno.

La Corte formula sul punto un espresso principio di diritto, stabilendo che, in presenza di un medesimo danno da infiltrazioni provocato dal concorso di più soggetti — nella specie, condominio, proprietario e conduttore della terrazza — il danneggiato può agire per l'intero nei confronti di ciascun coresponsabile, non rilevando verso l'esterno i limiti quantitativi previsti dall'art. 1126 c.c.

La pronuncia affronta altresì il tema della responsabilità del conduttore, confermando che essa non richiede la prova della provenienza diretta dei detriti dall'immobile detenuto, essendo sufficiente la relazione di custodia con la cosa dannosa e la violazione degli obblighi di manutenzione e vigilanza gravanti sull'utilizzatore del bene.

Sul punto, la Corte valorizza le risultanze tecniche emerse nel corso del giudizio, dalle quali risultava che il terrazzo si era riempito d'acqua a causa dell'ostruzione del bocchettone di scarico e dell'inadeguatezza del sistema di deflusso delle acque meteoriche.

Viene infine ribadito che la responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva e si fonda sulla relazione di custodia tra il soggetto e la res dannosa, indipendentemente dall'accertamento di una specifica condotta colposa.

3. CONCLUSIONI

La decisione in commento si inserisce nel consolidato orientamento giurisprudenziale volto a ricondurre il danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità extracontrattuale, valorizzando la

funzione di tutela del terzo danneggiato e la piena operatività del principio di solidarietà passiva.

La pronuncia si segnala, in particolare, per avere chiarito che il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1126 c.c. non limita l'azione risarcitoria del danneggiato, ma opera esclusivamente nei rapporti interni tra i coresponsabili.

L'impostazione accolta dalla Suprema Corte appare coerente con la struttura della responsabilità solidale disciplinata dall'art. 2055 c.c., che mira a rafforzare la posizione del creditore-danneggiato, consentendogli di ottenere l'integrale ristoro del pregiudizio subito senza essere gravato dalle problematiche inerenti alla distribuzione interna del peso economico tra i coobbligati.

La sentenza conferma inoltre l'ampiezza applicativa della responsabilità da custodia ex art. 2051 c.c., evidenziando come la posizione del conduttore non possa essere esclusa per il solo fatto che non sia stata dimostrata la provenienza diretta dei materiali ostruttivi dal bene detenuto. Ciò che assume rilievo decisivo è, infatti, il rapporto di custodia con la cosa dalla quale il danno è derivato e l'omesso adempimento degli obblighi di manutenzione e vigilanza connessi all'utilizzazione esclusiva del bene.

La decisione si pone in linea di continuità con i più recenti arresti della giurisprudenza di legittimità in materia condominiale, sempre più orientati a valorizzare il profilo funzionale del bene e la concreta incidenza causale delle omissioni manutentive.

In particolare, la Cassazione ha recentemente ribadito che, in materia di infiltrazioni provenienti da lastrici o terrazze a livello, il criterio di cui all'art. 1126 c.c. costituisce principalmente una regola di riparto interno delle spese e delle conseguenze economiche tra i soggetti interessati alla funzione di copertura del bene.

Parallelamente, la giurisprudenza più recente ha mostrato una crescente attenzione al tema della custodia delle parti comuni e delle superfici in uso esclusivo, riaffermando la natura extracontrattuale della responsabilità da infiltrazioni e la conseguente applicazione del principio di solidarietà ex art. 2055 c.c. anche in ambito condominiale.

Non meno significativo è l'orientamento che valorizza la funzione concreta della terrazza o del lastrico solare ai fini dell'individuazione del regime applicabile. La Suprema Corte ha infatti precisato che la terrazza a livello avente funzione di copertura dei vani sottostanti può integrare bene condominiale ex art. 1117 c.c., indipendentemente dal titolo formale di proprietà esclusiva, proprio in ragione della sua utilità strutturale rispetto all'edificio.

Tale evoluzione giurisprudenziale evidenzia una progressiva tendenza a superare letture rigidamente proprietarie del fenomeno condominiale, privilegiando invece criteri funzionali e causalistici nell'individuazione delle responsabilità.

In questa prospettiva, la pronuncia in esame assume particolare rilievo poiché consolida ulteriormente il principio secondo cui il danneggiato deve restare estraneo alle dinamiche interne di riparto tra i corresponsabili, potendo rivolgersi indifferentemente a ciascuno di essi per ottenere il risarcimento integrale del danno subito.

La sentenza contribuisce pertanto a delineare un sistema di responsabilità condominiale sempre più orientato alla tutela effettiva del danneggiato, alla valorizzazione degli obblighi di custodia e manutenzione e alla semplificazione della tutela risarcitoria nei contenziosi da infiltrazioni.