

# Infiltrazioni dal lastrico solare: il danneggiato partecipa al risarcimento

*La Corte di Cassazione ribadisce che il condomino danneggiato è terzo ai fini del risarcimento, ma resta obbligato a contribuire alle spese per la funzione di copertura del lastrico*

di [Redazione tecnica](#) – 20.11.2025

Chi risponde dei **danni da infiltrazione** provenienti da un **lastrico solare di proprietà o uso esclusivo**?

È corretto ritenere che il danneggiato sia sempre “terzo” e quindi integralmente estraneo alla ripartizione delle responsabilità? E fino a che punto il criterio di proiezione verticale incide sull’**individuazione dei soggetti obbligati ai due terzi delle spese**?

Sono i quesiti affrontati dall’**ordinanza della Corte di Cassazione del 28 ottobre 2025, n. 28528**, che interviene su una vicenda condominiale abbastanza frequente, offrendo una ricostruzione molto chiara del **rapporto tra responsabilità risarcitoria e obblighi manutentivi ex art. 1126 c.c.**

## **Infiltrazioni dal lastrico solare: quando il danneggiato partecipa al risarcimento**

La controversia nasce a seguito delle infiltrazioni che, secondo la proprietaria dei locali sottostanti, avrebbero avuto origine dai terrazzi sovrastanti, di proprietà esclusiva di diversi condomini, nonché da elementi riconducibili alle **parti comuni** (pozzo luce, facciate, giunti tecnici).

In primo grado il Tribunale aveva ritenuto responsabili soltanto i proprietari dei terrazzi, escludendo il condominio. La Corte d’appello aveva confermato la **responsabilità dei titolari dei lastrici**, respingendo l’appello incidentale della danneggiata e mantenendo fuori dalla vicenda risarcitoria sia il condominio sia la proprietaria dei locali sottostanti.

I proprietari dei terrazzi avevano quindi presentato ricorso in Cassazione sostenendo, tra l’altro, che la Corte d’appello avrebbe dovuto applicare l’art. 1126 c.c. **imponendo alla stessa proprietaria dell’unità danneggiata** di contribuire ai due terzi delle spese, in quanto **proprietaria sottostante e non semplice utilizzatrice**.

## **Quadro normativo di riferimento**

Il punto di partenza è l’art. 1126 c.c., norma cardine nella disciplina dei lastrici solari di uso o proprietà esclusiva, secondo cui:

- **1/3** delle spese è a carico del titolare del lastrico;
- **2/3** sono ripartiti tra i condomini cui il lastrico funge da copertura.

La Cassazione ha ormai consolidato il **criterio della proiezione verticale**: ai due terzi partecipano soltanto i proprietari delle unità immobiliari che si trovano fisicamente sotto la porzione di lastrico interessata. Chi non beneficia della copertura ne resta estraneo.

È altrettanto pacifico che l’obbligazione di contribuzione ha natura *propter rem*: grava sul proprietario (o titolare di altro diritto reale), non sul conduttore o utilizzatore.

Sul piano della responsabilità civile, le Sezioni Unite hanno ricondotto i danni da infiltrazioni alla disciplina dell’art. 2051 c.c. (responsabilità da cose in custodia), individuando una responsabilità concorrente tra:

- **proprietario/utente del lastrico** (custode della superficie),
- **condominio**, quale custode della funzione strutturale di copertura.

Nei rapporti interni, il riparto del danno ricalca la proporzione dell’art. 1126 c.c.

## **Principi espressi dall’ordinanza**

La Corte ha quindi evidenziato che **la proprietaria dei locali sottostanti non poteva essere considerata “terza” in senso pieno**, e non poteva quindi essere integralmente esentata dalla contribuzione.

Secondo gli ermellini, *“il condomino che subisce un danno provocato da un lastrico solare di uso o proprietà esclusiva è sì danneggiato e quindi terzo rispetto al fatto illecito, ma resta comunque obbligato a contribuire*

*alle spese di riparazione e ai danni in ragione dei due terzi, perché il suo obbligo trova fonte non nella condotta illecita, bensì nella proprietà o utilità della cosa comune”.*

Ciò significa che il danneggiato:

- **ha diritto al risarcimento** nei confronti del custode del lastrico e degli altri obbligati;
- **deve partecipare pro quota** alla riparazione e ai danni, secondo il criterio legale dell'art. 1126 c.c., laddove la sua unità sia coperta dal lastrico stesso.

La Corte chiarisce così un aspetto spesso frainteso per cui la posizione del danneggiato non elimina né attenua l'obbligo *propter rem*. Essere danneggiato non significa diventare estraneo alla cosa comune.

### **Analisi tecnica**

Dal punto di vista tecnico-operativo, la decisione risulta particolarmente significativa per chi assiste condomini e proprietari nei contenziosi sugli edifici.

Tre gli aspetti chiave da considerare.

### **Distinzione tra responsabilità risarcitoria e obblighi manutentivi**

La responsabilità per danni da infiltrazioni discende dall'art. 2051 c.c. e si fonda sulla **custodia della cosa** (lastrico e struttura).

Gli obblighi di contribuzione discendono invece dall'art. 1126 c.c. e si applicano **indipendentemente dal ruolo ricoperto** nella vicenda risarcitoria.

La Cassazione ribadisce che i due piani non possono essere confusi:

- l'essere danneggiato attribuisce la **qualità di “terzo” rispetto al fatto**;
- ma come proprietario dell'unità coperta si rimane **soggetti obbligati ai due terzi**.

### **Applicazione del criterio di proiezione verticale**

La Cassazione conferma che devono contribuire ai due terzi **solo** i proprietari delle unità sottostanti la porzione di lastrico oggetto di intervento. Restano esclusi tutti gli altri condomini, anche se appartenenti allo stesso edificio.

### **Rilevanza della natura propter rem**

Il proprietario del locale danneggiato **non può sottrarsi alla sua quota** sostenendo la sola qualità di danneggiato: la Corte chiarisce che l'obbligo nasce dalla proprietà e non dal comportamento colposo.

### **Conclusioni operative**

La Cassazione ha accolto il ricorso dei proprietari del lastrico e ha cassato la sentenza d'appello, rinviando alla Corte territoriale per la corretta applicazione del criterio di imputazione e ripartizione, includendo la proprietaria dei locali sottostanti tra i soggetti tenuti ai due terzi di contribuzione.

Si ribadiscono così alcuni punti essenziali per la definizione di responsabilità e risarcimento in caso di infiltrazioni dal lastrico solare:

- **il danneggiato contribuisce** e non è mai totalmente estraneo agli obblighi manutentivi se proprietario dell'unità coperta dal lastrico;
- va applicato il **criterio della proiezione verticale**, in quanto la quota dei due terzi grava solo su chi è fisicamente sotto la porzione infiltrante;
- la responsabilità e la contribuzione **non sono elementi coincidenti**: la solidarietà verso il danneggiato non elimina la necessità di un corretto riparto interno.

### **La decisione del TAR**

Proprio applicando le coordinate dell'art.23-ter del Testo Unico Edilizia il TAR ha sottolineato che **solo il cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee** non richiede permesso di costruire.

Quando il mutamento avviene tra categorie **funzionalmente autonome e non omogenee**, o tra **vani accessori e spazi abitativi**, si configura una trasformazione edilizia che incide sul carico urbanistico e richiede il **permesso di costruire**, anche se accompagnata da opere interne di modesta entità.

Per fondare tale principio, il Collegio richiama precedenti dello stesso tribunale con i quali è stato ribadito come il mutamento verso l'uso abitativo non possa mai considerarsi neutro dal punto di vista urbanistico.

Il Collegio ribadisce la natura oggettiva dell'illecito edilizio: una volta accertata la difformità, l'amministrazione deve intervenire, senza margini di discrezionalità.

Sul piano sanzionatorio, il TAR richiama anche i principi espressi dall'**Adunanza Plenaria n. 9/2017** e dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato, secondo cui la demolizione è atto dovuto quando l'abuso è accertato e non sanato.

### **Analisi tecnica**

Il cuore della motivazione riguarda l'individuazione degli **indicatori del mutamento di destinazione d'uso**.

Il TAR chiarisce che la trasformazione verso l'uso abitativo può essere desunta non da un singolo elemento, ma dal **complesso degli interventi presenti nell'immobile** come la presenza della porta blindata, il videocitofono e l'impianto TV; l'impianto di riscaldamento a parete, indicativo della permanenza abitativa, gli impianti idrico-fognari idonei a funzioni tipiche di un bagno o di un angolo cottura, la caldaia e lavatrice installate stabilmente, le piastrellature e finiture interne coerenti con ambienti destinati alla vita quotidiana.

Il Tribunale osserva che, considerati congiuntamente, tali elementi denotano un **chiaro mutamento funzionale**, incompatibile con la destinazione originaria.

Non assumono rilievo, inoltre, le argomentazioni delle ricorrenti circa la preesistenza delle opere: anche se ciò fosse stato dimostrato (e non lo è), la responsabilità dell'abuso resta in capo al **proprietario attuale**, che ne beneficia e risponde dell'illecito.

### **Conclusioni**

Il ricorso è stato **respinto**, confermando la legittimità degli ordini di demolizione e la qualificazione delle opere quali interventi abusivi comportanti mutamento di destinazione d'uso abitativa.

Si confermano alcuni importanti punti sul tema:

- il cambio di destinazione d'uso verso l'abitativo **richiede sempre il permesso di costruire** quando comporta il passaggio a una categoria funzionalmente autonoma;
- la valutazione non si basa su un singolo elemento ma su un **insieme coerente di impianti, infissi, finiture e dotazioni**;
- la presenza di impianti di riscaldamento, sicurezza, scarico e dotazioni tipiche dell'abitare è sufficiente per configurare il mutamento;
- l'amministrazione esercita un potere vincolato: la demolizione è atto dovuto in caso di abuso non sanato;
- la responsabilità dell'abuso ricade sul **proprietario attuale**, indipendentemente dall'esecutore materiale;
- le osservazioni presentate dall'interessato non possono superare un quadro istruttorio completo e coerente come quello valorizzato nella sentenza.