



Vendita dell'appartamento e infiltrazioni dal lastrico: il venditore risponde anche dei vizi originati dalle parti comuni

di Cristian Angeli | 2 Giugno 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Ai fini della garanzia per vizi, rilevano gli effetti del difetto sull'unità immobiliare e non la sua provenienza da beni comuni dell'edificio.

Il venditore di un appartamento può essere chiamato a rispondere dei vizi dell'immobile anche quando la loro origine sia riconducibile a parti comuni dell'edificio. È questo il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 15633 del 21 maggio 2026, pronunciata nell'ambito di una controversia avente ad oggetto la vendita di un appartamento affetto da fenomeni di infiltrazione, umidità e degrado edilizio riconducibili, almeno in parte, a carenze manutentive del lastrico solare e di altre componenti condominiali. La decisione affronta un tema particolarmente frequente nella pratica condominiale: cosa accade quando, dopo l'acquisto di un immobile, emergono infiltrazioni provenienti dal tetto, dal lastrico solare o da altre parti comuni dell'edificio? La risposta fornita dalla Suprema Corte è chiara. Ai fini della garanzia per vizi nella compravendita, ciò che rileva non è tanto la provenienza del difetto, quanto il fatto che esso incida direttamente sul bene venduto, compromettendone l'utilizzo o diminuendone il valore economico.

Il caso: infiltrazioni, umidità e degrado dell'immobile acquistato

La vicenda trae origine dalla compravendita di un appartamento posto all'ultimo piano di un edificio, corredato da lastrico solare di proprietà esclusiva. Dopo l'acquisto, il compratore riscontrava diffuse macchie di umidità e condensa, deterioramento degli intonaci, distacco delle finiture, fenomeni fessurativi e ulteriori ammaloramenti che interessavano sia l'unità immobiliare sia alcune strutture esterne dell'edificio. La consulenza tecnica d'ufficio accertava che le infiltrazioni derivavano da una pluralità di cause: difetti della guaina impermeabilizzante del lastrico, problemi di tenuta dei pluviali, carenze di impermeabilizzazione dei cordoli perimetrali, difetti delle coperture e ulteriori criticità che coinvolgevano anche elementi aventi natura condominiale. I venditori sostenevano che tali problematiche non potessero essere poste a loro carico, trattandosi in parte di difetti provenienti da beni comuni dell'edificio, la cui manutenzione spettava al condominio. La tesi non è stata condivisa né dai giudici di merito né dalla Cassazione.

Il vizio va valutato per gli effetti sull'appartamento

Il passaggio più interessante della sentenza riguarda il modo in cui viene individuato il vizio rilevante ai fini della garanzia prevista dall'art. 1490 del codice civile. Secondo la Suprema Corte, il difetto deve essere apprezzato nella sua concreta incidenza sul bene compravenduto. Nel caso esaminato, le infiltrazioni provenienti dal lastrico e da altre parti dell'edificio avevano determinato umidità, degrado degli intonaci, danneggiamento delle finiture e compromissione delle condizioni di abitabilità dell'appartamento. Per questa ragione il vizio è stato considerato inerente alla cosa venduta, indipendentemente dal fatto che alcune delle cause remote fossero localizzate in parti comuni. La Corte afferma un principio di particolare interesse per il contenzioso condominiale: il venditore risponde dei vizi che si manifestano nell'immobile alienato anche quando essi trovino origine, a monte, in componenti comuni dell'edificio, purché tali difetti si riflettano direttamente sull'unità immobiliare oggetto della compravendita. Diversamente ragionando, l'acquirente si troverebbe privo della tutela contrattuale derivante dalla vendita ogni volta che il problema abbia origine in beni condominiali, con una evidente compressione delle garanzie previste dalla legge.

Il ruolo del lastrico solare e l'occultamento dei difetti

La pronuncia assume particolare rilevanza anche sotto il profilo delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, tema che continua a rappresentare una delle principali fonti di contenzioso negli edifici in condominio. Nel caso esaminato, una delle cause delle infiltrazioni era stata individuata nei difetti di posa della guaina impermeabilizzante presente sul lastrico. La Cassazione ha inoltre confermato la valutazione dei giudici di merito secondo cui i venditori avevano occultato i difetti attraverso interventi di stuccatura e tinteggiatura eseguiti poco prima della vendita. Si tratta di un passaggio importante perché **l'occultamento dei vizi** produce effetti rilevanti anche sul piano processuale. In presenza di un'attività diretta a nascondere i difetti, infatti, non opera la normale decadenza dalla garanzia prevista dall'art. 1495 c.c. La Corte ricorda che non è

sufficiente il semplice silenzio del venditore, ma occorre una condotta concreta finalizzata a rendere più difficile la scoperta del vizio. Nel caso di specie, le opere eseguite prima della vendita sono state ritenute idonee a mascherare gli effetti delle infiltrazioni e a impedire all'acquirente di percepirne immediatamente la reale consistenza.

Rapporti tra venditore, acquirente e condominio

La decisione offre infine un'importante precisazione sui rapporti tra responsabilità del venditore e responsabilità del condominio. La presenza di difetti derivanti da parti comuni non esclude la responsabilità contrattuale dell'alienante nei confronti dell'acquirente. Quest'ultimo può quindi agire contro il proprio dante causa per ottenere il risarcimento del danno derivante dai vizi dell'immobile acquistato. Ciò non significa, però, che il condominio sia necessariamente estraneo alla vicenda sostanziale. La stessa sentenza osserva che la responsabilità del condominio per omessa manutenzione delle parti comuni può concorrere con quella del venditore, sia pure a titolo diverso. In simili situazioni il venditore che abbia risarcito il compratore potrà eventualmente valutare azioni di rivalsa nei confronti del condominio, ove ne ricorrano i presupposti. Per gli amministratori e per i professionisti che operano nel settore condominiale la pronuncia rappresenta un ulteriore richiamo all'importanza della corretta manutenzione di lastrici, coperture e sistemi di smaltimento delle acque meteoriche. Le **infiltrazioni che si propagano dalle parti comuni** non generano infatti soltanto responsabilità condominiali, ma possono incidere direttamente anche sui rapporti contrattuali derivanti dalla circolazione degli immobili e dare luogo a rilevanti pretese risarcitorie tra venditore e acquirente.

<https://www.cristianangeli.it/vendita-dellappartamento-e-infiltrazioni-dal-lastrico-il-venditore-risponde-anche-dei-vizi-originati-dalle-parti-comuni/>