

Fognature e scarichi - Parti comuni nel condominio

Condominio - Fognature - Latrine e scarichi - Parti comuni nel condominio Diramazioni dalla colonna condominiale di scarico - Condotture a servizio dei singoli appartamenti - Proprietà esclusiva - Sussistenza - Raccordo tra la colonna condominiale e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) - Bene condominiale - In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1117, terzo comma, cod. civ., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificato come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale. Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 778 del 19/01/2012

Condominio - Parti comuni nel condominio Fognature - Latrine e scarichi

Diramazioni dalla colonna condominiale di scarico - Condotture a servizio dei singoli appartamenti - Proprietà esclusiva - Sussistenza - Raccordo tra la colonna condominiale e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) - Bene condominiale - In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1117, terzo comma, cod. civ., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificato come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale. Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 778 del 19/01/2012

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 778 del 19/01/2012

FATTO E DIRITTO

1. Il ricorrente Condominio impugna la sentenza del Tribunale di Brescia n. 4046 del 2007 con la quale, in parziale riforma della sentenza di primo grado del Giudice di Pace di Brescia n. 458 del 2004, accogliendo in parte l'appello, il condominio veniva condannato al pagamento nei confronti degli odierni intimati della somma di Euro 1.116 oltre interessi, spese del giudizio e rimborso spese consulenza tecnica d'ufficio.

2.- In fatto esponeva che gli odierni resistenti, proprietari di un appartamento sito nel condominio, lo citavano in giudizio per il risarcimento dei danni subiti a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla condotta di scarico condominiale. All'esito del giudizio il Giudice di Pace rilevava che la perdita (e conseguente infiltrazione) d'acqua era da attribuire alla colonna di scarico condominiale ed accoglieva la domanda. L'appello proposto dal condominio veniva respinto in punto responsabilità ed accolto in parte in ordine all'importo riconosciuto per danni.

3. Il Tribunale, nell'affermare la responsabilità del condominio, rilevava che era stato accertato dalle disposte CTU che: "Le infiltrazioni non derivano da condotte delle unità immobiliari bensì

Fognature e scarichi - Parti comuni nel condominio

dalla braga nella quale si innestano detti condotti;... la perdita d'acqua doveva localizzarsi sulla braga della colonna di scarico verticale del condominio e precisamente nel punto d'innesto tra la braga e lo scagno nel quale s'inserisce lo scarico del lavello della cucina dell'appartamento di proprietà Rivetta". Il CTU inoltre aveva accertato che "anche l'innesto dello scarico del lavello dell'appartamento di proprietà della condomina Rivetta è realizzato correttamente, che la perdita d'acqua nell'appartamento dei signori SOLFRIZZI si verifica anche quando era fatta scorrere l'acqua di appartamenti sovrastanti, che la perdita riguarda un punto della colonna condominiale verticale". Osservava ancora il giudice che il consulente tecnico, nella descrizione della colonna condominiale, aveva affermato che la stessa "non è costituita da un'unica tubazione continua bensì da una serie di tratti di tubo, che in corrispondenza dei piani ove sono poste le unità immobiliari, sono tra loro legate mediante un pezzo speciale denominato "braga ghis/smu doppia scaglio 45" nel quale s'innestano i vari scarichi privati dei lavelli delle unità immobiliari poste ai vari piani. La perdita... non è sull'innesto dello scarico privato e la colonna verticale ne' nel raccordo di collegamento che si dirama verso le proprietà dei singoli condomini, ma nella braga a doppio scagno, alla base dello scagno medesimo che in base alla descrizione fatta dal CTU costituisce parte integrante della colonna di scarico verticale condominiale in quanto funge da collegamento tra i vari tratti di tubo di cui la colonna verticale stessa è composta". 4. Il ricorrente denuncia "omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un punto decisivo del giudizio. Violazione falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., comma 3". Rileva che il giudice erroneamente aveva ritenuto condominiale una braga che "non serve alla collettività condominiale, che è invece servita dalla colonna di scarico verticale, ma che serve unicamente gli scarichi dei condomini Rivetta e Pedri". La braga con il suo doppio scagno funge da raccordo di collegamento tra la colonna verticale e le condutture di proprietà. "Trattandosi di raccordo di collegamento tratto in linea orizzontale/obliqua e destinato a ricevere i singoli tratti di conduttura esclusiva dei condomini Rivetta e Pedri di cui ne rappresenta un prolungamento fino all'innesto con la colonna verticale, lo stesso è di esclusiva proprietà dei medesimi e non costituisce proprietà comune del Condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c., comma 3", che stabilisce che sono parti comuni dell'edificio i canali di scarico fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Ancora erroneamente il Tribunale aveva ritenuto condominiale la braga in questione per la sua funzione di collegamento tra i vari tratti del tubo della colonna verticale senza considerare la funzione di raccordo e di collegamento con le condutture dell'unità di proprietà esclusiva. Inoltre il Tribunale aveva omesso di considerare che la fessurazione si trova proprio nel punto di diramazione del raccordo che va a servire gli scarichi dei condomini Rivetta e Pedri. Al riguardo parte ricorrente formula il seguente quesito "dica la Corte se il Tribunale di Brescia abbia omesso, insufficientemente o contraddittoriamente motivato circa la qualificazione di bene condominiale della braga a doppio scagno dalla quale si è verificata la perdita o essa braga dovesse invece essere qualificata di proprietà esclusiva dei condomini ai quali serve. Dica inoltre se il Tribunale abbia o meno applicato correttamente l'art. 1117 c.c., comma 3, in considerazione del fatto che la fessurazione è stata accertata nel punto d'innesto tra la braga e lo scagno e cioè sul raccordo di collegamento e diramazione della colonna verticale con le condutture orizzontali".

5. Resistono con controricorso gli intimati.

6. Attivata la procedura ex art. 375 c.p.c., il consigliere relatore delegato ha depositato relazione

Fognature e scarichi - Parti comuni nel condominio

con la quale ritiene che il ricorso debba essere rigettato. La relazione è stata comunicata al Pubblico Ministero e notificata ai difensori delle parti. Parte ricorrente ha depositato memoria.

7. Il ricorso è infondato. In termini di fatto può considerarsi circostanza pacifica che la fessurazione che ha dato origine alla infiltrazione di cui è causa sia collocata nella braga che funge da collegamento tra la colonna verticale di scarico (pacificamente condominiale) e gli scarichi collegati agli appartamenti dei resistenti e dell'intimato non costituito. La questione riguarda nella sostanza la qualificazione o meno di bene condominiale della parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti. Al riguardo appare opportuno evidenziare che il Tribunale ha ritenuto di considerare condominiale la braga in questione in relazione alla sua funzione, ritenuta prevalente, di raccordo tra le singole parti e la condotta verticale di scarico. È appena il caso di osservare che, in assenza della braga in questione, non vi sarebbe raccordo tra le tubazioni di scarico verticale poste in corrispondenza dei singoli piani dell'edificio condominiale. Occorre anche considerare che l'intervento su detto raccordo deve essere operato sulla condotta verticale, mentre qualsiasi intervento sui tubi di scarico delle singole unità immobiliari fino al raccordo in questione può essere effettuato senza sostanzialmente impegnare lo scarico condominiale. In definitiva quindi il Tribunale ha fondato la sua decisione con un'argomentazione con la quale ha dato prevalenza alla specifica conformazione della colonna verticale di scarico, della quale fa parte proprio la braga di collegamento (e senza la quale il funzionamento della colonna verticale verrebbe meno) rispetto alla funzione di collegamento con gli scarichi delle singole unità immobiliari. Il ragionamento compiuto dal giudice non appare affetto dai vizi denunciati, né appare violato l'art. 1117 c.c., comma 3, posto che correttamente quest'ultimo può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa. La memoria depositata non fornisce elementi di valutazione ulteriori rispetto a quelli già esaminati, che consentano di giungere ad una diversa conclusione. I precedenti citati non appaiono in contrasto con tali conclusioni, ove si consideri che nel caso in questione, in fatto, il punto di rottura della braga non aveva alcun riguardo al tratto di tubi a servizio dei singoli appartamenti, ma si trovava nella sua parte bassa nel punto cioè in cui tale braga è strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale, senza la quale lo scarico verticale non sarebbe in grado di svolgere la sua funzione. E del resto con argomentazione in fatto del tutto persuasiva, occorre tener conto che, come accertato dal CTU, le lamentate infiltrazioni si verificavano indipendentemente dall'uso degli scarichi degli appartamenti dei resistenti, essendo, quindi, la perdita riferibile ad un guasto di tenuta dello scarico verticale nel suo complesso considerato.

8. Le spese seguono la soccombenza.

P.T.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la parte ricorrente alle spese di giudizio, liquidate in 800,00 Euro per onorari e 200,00 per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 30 novembre 2011. Depositato in Cancelleria il 19 gennaio 2012

Fognature e scarichi - Parti comuni nel condominio

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
