

Impianto fognario in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici – Cass. n. 2623/2021

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - presunzione di comunione - Impianto fognario in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini - Presunzione legale di condominialità - Operatività - Limiti - Conseguenze in tema di obblighi di manutenzione e custodia.

Rispetto ad un impianto fognario posto in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, giacché oggettivamente e stabilmente destinato all'uso od al godimento di tutti i fabbricati, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione, e perciò opera la presunzione legale di condominialità, ma solo sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocabilmente destinate a ciascun edificio; da ciò consegue che, ove i danni subiti da un terzo siano connessi ad un tratto del detto impianto posto ad esclusivo servizio di uno dei condomini, la relativa responsabilità (nella specie, di natura extracontrattuale, ex art. 2051 c.c.) è addebitabile esclusivamente a quest'ultimo e non all'intero supercondominio, non potendosi estendere agli altri condomini del complesso gli obblighi di custodia e di manutenzione gravanti sull'amministratore e sull'assemblea del singolo edificio.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2623 del 04/02/2021 (Rv. 660315 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1104](#), [Cod_Civ_art_1117_1](#), [Cod_Civ_art_1117_2](#), [Cod_Civ_art_2051](#), [Cod_Civ_art_2055](#)