

Cassazione: danni da infiltrazioni. E' di proprietà condominiale anche il raccordo tra la colonna verticale e le tubazioni dei singoli condomini

Con **sentenza n. 778 depositata il 19 gennaio 2012, la seconda sezione della Corte di Cassazione** ha stabilito che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale. Pertanto in caso di infiltrazioni, la proprietà della braga di raccordo è del condominio data la sua funzione prevalente di raccordo senza cui il funzionamento della colonna verticale sarebbe venuto meno. Se è rotta la braga, dunque, il condominio deve quindi risarcire i danni derivanti dalle infiltrazioni. Rigettando il ricorso di un condominio che veniva condannato, sia in primo che in secondo grado a risarcire di danni derivanti dalle infiltrazioni, la Suprema Corte è stata chiamata, in sostanza a risolvere il problema relativo alla 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. Confermando quanto deciso in secondo grado dal Tribunale, la Corte ha così spiegato che *"può considerarsi circostanza pacifica che la fessurazione che ha dato origine all'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 residenti e dell'intimato non costituito (...). 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. E' 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'articolo 1117, 3° comma del codice civile, 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".

(Luisa Foti)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 -081 19324239

Fax +39 081 0168383

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it