

Il punto di diramazione dell'impianto fognario condominiale è una parte di proprietà esclusiva

(25/07/2012)

di Alessandro Gallucci,

Nuova sentenza della Cassazione in materia di condominialità (o meno) dell'impianto fognario. Ancora una volta gli ermellini propendono per la proprietà esclusiva in capo al proprietario dell'appartamento cui serve. Prima di esaminare più da vicino che cos'ha detto la Corte di legittimità, vediamo la situazione nel suo quadro d'insieme.

Era il 2010 quando da piazza Cavour si disse che " la braga, quale elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (ed al godimento) di tutti i condomini; e, nella specie, la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza de singolo appartamento, a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi, di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini" (Cass. 3 settembre 2010 n. 19045).

Più recentemente, sempre in materia di braga, la Corte regolatrice ha specificato che " *la questione (quella della causa decisa n.d.A.) 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. 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" (Cass. 19 gennaio 2012 n. 778).*

Ancor più recentemente i giudici di legittimità sono tornati sull'argomento. In una causa le parti litigavano su degli interventi necessari a risolvere **fuoriuscite di acque nere dall'impianto fognario condominiale**. Il giudice di merito condannava il condominio ma, proprio in virtù di tale condanna, lo obbligava ad eseguire dei lavori nell'unità immobiliare del condomino danneggiato. Quest'ultimo si opponeva in quanto, a suo dire, tale intervento, che si sostanziava nell'installazione di tubazioni di raccordo tra il suo impianto e quello comune, avrebbe comportato l'insorgenza di una servitù. La Cassazione ha rigettato questa lamentela chiarendo che nel caso sottoposto alla sua attenzione non può trovare " *applicazione la presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c., n. 3 in quanto, in linea con la giurisprudenza di questa Corte, detta presunzione, prevista anche per l'impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti e, quindi, "che presenta l'attitudine all'uso ed al godimento collettivo, con esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi di collegamento) che diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva. Non è configurabile, conseguentemente, la lamentata costituzione di servitù, avuto riguardo al principio "nemini res sua servit", a fronte dell'accertamento in fatto che le tubazioni realizzate, con le modalità di cui alla sentenza impugnata, servono esclusivamente i locali dell'attrice, senza che sia dato distinguere una diversa proprietà del fondo dominante e di quello servente, diversità, comunque, non individuata neppure dalla ricorrente"* (Cass. 25 giugno 2012 n. 10584).

Detto diversamente e più brevemente: le tubazioni di raccordo, ivi compresa la braga, o che comunque servono un solo condomino, sono parti d'impianto di sua esclusiva proprietà.

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci