

# Impianto citofonico: parti comuni, parti di proprietà esclusiva e riflessi in tema di ripartizione delle spese

*di Alessandro Gallucci,*

L'individuazione della proprietà d'un impianto incorporato in un edificio in condominio è cosa fondamentale ai fini della corretta attribuzione delle responsabilità, per il caso di danni causati dallo stesso, oltre che per ripartire correttamente le spese ad esso riferibili.

In sostanza la situazione è così sintetizzabile:

a) proprietà esclusiva: responsabilità ed oneri di spesa a carico dell'esclusivo proprietario;

b) proprietà comune: responsabilità condominiale e spese attribuibili ai condomini nella misura indicata dalla legge o sulla base dei criteri scelti su accordo tra le parti.

Chiarito ciò, e ribaditane la sua valenza generale, vale la pena comprendere come questi principi s'atteggino rispetto ad un caso specifico. Il riferimento è all'impianto citofonico.

**La funzione di quest'apparecchiatura** è nota a tutti: permettere l'identificazione vocale (o anche visiva nel caso di videocitofono) della persona che l'ha attivato, solitamente dal portone d'ingresso.

Esso solitamente è composto d'una tastiera esterna e d'un insieme di fili e cavi che collegano questa parte con il terminale posto nelle singole unità immobiliari. In questo contesto è necessario comprendere **quali parti dell'impianto debbano essere considerate di proprietà comune** e quali, invece, di proprietà esclusiva.

Al riguardo è fondamentale ricordare il contenuto dell'art. 1117 n. 3 c.c. a mente del quale *" le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia*

*elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini”.*

Una pronuncia della Cassazione, relativa all'impianto idrico, può essere utile ad inquadrare al meglio le questioni proprietarie afferenti l'impianto oggetto di questo approfondimento.

Riguardo alla braga, parte dell'impianto che collega le tubature condominiali con quelle site nella singola unità immobiliare, gli "ermellini" hanno avuto modo di specificare 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).

In questo contesto, pertanto, è chiaro che **tutte le parti dell'impianto citofonico che si diramano verso le unità immobiliari di proprietà esclusiva** (si pensi ai fili com'anche alla cornetta per rispondere) posto che la loro utilità è riferibile solo ad essa, dovranno essere considerate di proprietà del condomino cui servono. Come tali le opere necessarie per ripristinare la loro funzionalità dovranno essere sopportate, salvo diversa indicazione d'un regolamento condominiale d'origine contrattuale, solamente dal comproprietario interessato.

[CondominioWeb.com](http://CondominioWeb.com) □ Avv. Alessandro Gallucci