

## **Condominio: la braga e gli scarichi verticali acque reflue.**

(di *Paolo Gatto*)

Per gli addetti ai lavori, **amministratori**, artigiani, **assicuratori e periti**, la “**braga**” rappresenta un termine corrente, data la frequenza di interventi sugli **scarichi verticali**, mentre nell'empireo del diritto il termine appare, per lo più, sconosciuto.

Gli scarichi delle acque reflue condominiali si dividono in orizzontali (reti di scarico poste, normalmente, presso le fondamenta dell'edificio e, sicuramente, condominiali) e verticali (colonne di scarico che, dall'ultimo piano, raccolgono le **acque reflue** dalle singole unità immobiliari, fino a confluire nella rete orizzontale).

La colonna verticale, di fatto, è costituita da tratti di tubo, denominati “**collettore**” collegati da innesti, denominati “braghe”, che collegano altresì la colonna alle singole proprietà attraverso le loro diramazioni; alcuni tecnici, a loro volta, distinguono, nella composizione del manufatto, tra il “bicchiere” ove si inserisce il tratto di colonna e la “braga” vera e propria, che è costituita dalla sola diramazione verso i sanitari privati.

In caso di rottura e di conseguenti infiltrazioni negli appartamenti, è necessario verificare se l'inconveniente si sia verificato in una parte privata, per cui responsabile sarà il condomino verso il quale la diramazione è diretta, ovvero in una parte condominiale, nel qual caso risponderanno, secondo le loro quote, tutti coloro che sono collegati alla colonna comune.

Il fatto è che, normalmente, il guasto si verifica nella braga ma, esattamente, proprio nel punto di collegamento tra il “bicchiere” e la diramazione.

Secondo un'interpretazione la responsabilità sarà da addebitarsi al privato in quanto il raccordo è stato previsto, dal costruttore, al fine di consentire la diramazione verso l'appartamento; secondo un'altra interpretazione, al contrario, il corpo di raccordo è necessario per consentire la continuazione della colonna comune ed è, pertanto, condominiale.

E' questa seconda interpretazione quella prescelta dalla Cassazione che, con sentenza n. 778 del 19/01/2012, ha stabilito la responsabilità del condominio

per un danno da infiltrazione cagionato ad un immobile dalla braga di raccordo tra la colonna ed il livello privato.

La questione, anche se appare poco conto dal punto di vista giuridico, di fatto si presenta quotidianamente; la stragrande maggioranza delle colonne verticali, infatti, non è costruita con moderni materiali plastici, ma con composti contenenti amianto che, almeno in teoria, necessiterebbe di discreti costi di intervento e smaltimento; detti materiali, inoltre, si usurano necessariamente nel corso degli anni e, pertanto, le conseguenze, anche giudiziarie, sono molto frequenti.

Le polizze globali fabbricato, infatti, pur coprendo i danni imputabili sia a parti private che comuni, non indennizzano per intero il danno, in ragione della presenza di franchigia o in ragione dell'insufficienza del valore assicurato; invero, esse intervengono per indennizzare la ricerca e la riparazione del guasto, presso il titolare della diramazione, e per indennizzare gli immobili sottostanti che sono stati danneggiati; per la differenza non coperta, naturalmente, si pongono i problemi.

Se la rottura si trova in parte privata il proprietario non avrà alcun diritto a vedersi rimborsare, dal condominio, tutti i costi di rottura nella propria abitazione ma, anzi, sarà tenuto a risarcire i danneggiati, mentre se la rottura è imputabile a parte comune, il condominio dovrà risarcire sia i danneggiati che colui presso il quale si sia intervenuti per porre rimedio al problema.



**ANACI**

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari**

**Sede Provinciale di Napoli**

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 290582

Fax +39 081 447344

E-mail: [info@anaci.napoli.it](mailto:info@anaci.napoli.it)

web: [www.anaci.napoli.it](http://www.anaci.napoli.it)