

Manutenzione delle tubature orizzontali: se sono condominiali la spesa va ripartita con i millesimi di proprietà

(21/06/2011)

di Alessandro Gallucci,

Il Tribunale di Genova, con una sentenza resa lo scorso 20 gennaio, è tornato ad occuparsi della ripartizione delle spese relative ad una parte di proprietà comune e più nello specifico delle tubazioni orizzontali riguardanti l'impianto idrico fognario. Secondo il giudice adito i costi inerenti gli interventi di conservazione devono essere suddivisi tra tutti i condomini (proprietari di quella parte comune) sulla base dei millesimi di proprietà e non in ragione dell'uso così come sancito dal secondo comma dell'art. 1123 c.c.

Prima di vedere più da vicino come si sia espresso il magistrato genovese è utile una premessa di carattere generale. L'art. 1117 c.c. individua una serie di parti, beni e impianti facenti parte dell'edificio che, in assenza di contraria disposizione del titolo (ossia degli atti d'acquisto o del regolamento contrattuale regolarmente trascritto), devono considerarsi di proprietà comune. Tra questi la norma indica " *gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, [...] fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini*" (art. 1117 n. 3 c.c.). S'è soliti affermare che le parti verticali dell'impianto sono di proprietà comune e quelle orizzontali di proprietà esclusiva. Questa regola non scritta va verificata di volta in volta poiché è ben probabile che tratti di impianto orizzontale siano di proprietà comune. In tal caso le spese per la loro conservazione (ossia gli interventi volti a mantenerli in buono stato) devono essere ripartite tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. Tanto si desume dal combinato disposto degli artt. 1117 e 1123, primo comma, c.c.

Sulla stessa lunghezza d'onda si pone il Tribunale di Genova nella sentenza citata in principio. In particolare i condomini che avevano impugnato una deliberazione assembleare lamentavano, tra le altre

cose, che la **spesa per la manutenzione delle tubature dell'impianto comune** fossero state illegittimamente ripartite sulla base del criterio di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c. (ossia in base all'uso) e non in ragione dei millesimi di proprietà.

L'ufficio giudiziario ligure, nel dare ragione ai ricorrenti e rifacendosi a precedenti giurisprudenziali di legittimità, ha affermato che *" in tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117 n. 1 cod. civ.) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 n. 3 cod. civ.) - deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123, secondo e terzo comma cod. civ. (Cass. 11423/1990)" (Trib. Genova 20 gennaio 2011).*

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci