

Condominio: rottura dell'impianto idrico condominiale e consumi d'acqua abnormi: come si ripartisce la relativa spesa ?

di Alessandro Gallucci

Il codice civile al n. 3 dell'art. 1117 inserisce l'impianto idrico tra quelle cose che, salvo diversa indicazione del titolo (atto d'acquisto o regolamento condominiale contrattuale), devono considerarsi di proprietà comune. Essi sono tali fino al punto di diramazione verso le singole porzioni di piano. La diramazione, in ragione della funzione assolta, deve considerarsi parte di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. In tal senso è stato giustamente osservato dalla Cassazione 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).

Ciò posto, è utile domandarsi **che cosa accade se a seguito della rottura di una parte dell'impianto di proprietà comune** ed alle conseguente copiosa fuoriuscita d'acqua **il condominio riceva una fattura di consumo fortemente esosa** rispetto alla media dei propri consumi. **Chi paga** quella spesa? Come deve essere ripartita? In primo luogo è necessario ricordare che potrebbe anche accadere che il **danno è stato causato dal fatto illecito di un terzo** o di un condomino. Si pensi, per fare un esempio, all'impresa che nell'eseguire dei lavori manutentivi del cortile condominiale rompa in più punti le tubazioni comuni o ancora la condomino che proprio per aggiustare la parte di sua proprietà esclusiva dell'impianto danneggi quella comune. In questi casi, ferma restando la necessità anticipare le somme per evitare il pagamento d'interessi e more o peggio ancora il distacco dell'erogazione, **i condomini avranno il diritto d'agire in rivalsa verso l'autore del fatto illecito.** Diverso il caso in cui la rottura non sia addebitabile a nessuno e che, invece, **le responsabilità per gli eventuali danni ad altre parti dell'edificio ricadano sulla compagine condominiale** in virtù del suo ruolo di custode dei beni comuni ai sensi dell'art. 2051 c.c. In questo caso non v'è ombra di dubbi **la spesa necessaria per il consumo abnorme di acqua dovrà essere sostenuta necessariamente da tutti i condomini.** In che misura? Al riguardo l'art. 1123, primo comma, c.c. specifica che sono di ripartirsi sulla base dei millesimi di proprietà *“ le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza”*. Quello della partecipazione agli oneri condominiali sulla base dei millesimi di proprietà è da ritenersi principio generale che regge la materia condominiale. In considerazione di ciò e pur senza una espressa citazione o riconduzione della spesa di cui stiamo trattando nell'elenco succitato, è possibile affermare che il maggior consumo dovuto alla rottura delle tubazioni condominiali dovrà essere sostenuto da tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c..