

6 marzo 2023 10:31

Il Condominio. Infiltrazioni dalla colonna di scarico

di [Laura Cecchini](#)



Il verificarsi di danni da infiltrazioni in un immobile ubicato all'interno di un edificio composto da più unità può avere origine sia da parti comuni a servizio di tutti o solo alcuni, che dalle singole proprietà private.

Nella trattazione delle vertenze interessate ed aventi ad oggetto tali fattispecie è prioritaria una compiuta investigazione sulle cause che hanno determinato tale fenomeno per poter identificare correttamente i legittimati passivi, ovvero i soggetti responsabili onerati dall'obbligo di risarcimento.

Nella casistica ricorrente, esemplificativa delle situazioni poste avanti all'Autorità Giudiziaria, le infiltrazioni che derivano dalla copertura presentano minori difficoltà di indagine rispetto a quelle occasionate dalla rottura di tubature che necessitano, sovente, di video ispezioni per una scrupolosa ed attenta ricerca del danno al fine di stabilirne la natura comune o meno.

La disamina della sentenza emessa dal Tribunale di Catanzaro ([n.131/2023](#)) rappresenta una ipotesi di certo interesse in quanto la causa delle infiltrazioni dedotte in giudizio è stata ricondotta nella ricostruzione di parte attrice tanto alla rottura della colonna di scarico che alla carente e precaria impermeabilizzazione della terrazza di copertura del fabbricato.

Come è noto, in simili circostanze, la risoluzione della questione sulla fonte dei danni è intervenuta solo all'esito di una consulenza tecnica d'ufficio unico strumento dirimente al fine della corretta conseguente imputazione della responsabilità e correlato onere risarcitorio.

Infiltrazioni dalla colonna di scarico, chi sono i legittimati passivi? La vicenda

La proprietaria di un appartamento ad uso residenziale compresa in uno stabile ha convenuto in giudizio gli altri proprietari dolendosi di aver subito danni a causa del persistere di infiltrazioni di acqua per cui chiedeva di accertarne l'esistenza con condanna nei confronti dei convenuti al risarcimento ed alla esecuzione degli interventi atti ad eliminarle.

Le parti convenute si costituivano nel procedimento, chiedendo il rigetto della domanda all'uopo muovendo più e diverse censure, nonché la richiesta di chiamata in causa di terzi, quali il costruttore, per i vizi afferenti al terrazzo di copertura.

In particolare, uno dei convenuti ha eccepito la carenza di legittimazione passiva non essendo allacciato il suo immobile alla colonna di scarico al cui malfunzionamento venivano ricondotte, in parte, le infiltrazioni lamentate.

Instaurato il contraddittorio ed esaminata la documentazione prodotta in atti, il Giudicante ha disposto l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, le cui risultanze sono state condivise nella motivazione della sentenza essendo esaustive, coerenti, logiche e concludenti per una giusta pronuncia.

La ricerca del danno

È noto come nelle liti, come quella in esame, non si possa prescindere dall'esperire accertamenti tecnici tesi a compiere una ricognizione dello stato dei luoghi ed i dovuti e doverosi saggi utili ed indefettibili per avere contezza della causa (o delle cause) che ha determinato le infiltrazioni.

Parimenti, è altrettanto, ovvio che laddove sia depositata una perizia dalla parte che promuove il giudizio, tesa a sostenere la pretesa avanzata, per assumere valenza di piena prova, la stessa dovrà trovare conferma delle proprie conclusioni nella consulenza prestata dal CTU.

Ebbene, nell'ipotesi in esame, durante lo svolgimento della operazioni peritali, è stata rilevata l'avvenuta esecuzione di opere di riparazione alla colonna di scarico servente solo alcune delle abitazioni presenti nell'edificio ed il ripristino delle infiltrazioni nell'immobile della attrice.

Tale situazione ha permesso al consulente del Giudice di rilevare che, a seguito di detto intervento, le infiltrazioni non si sono più ripresentate.

In considerazione del suddetto rilievo, non può sussistere dubbio o esitazione, quindi, sulla riconducibilità delle infiltrazioni ad una problema della colonna di scarico escludendo una concausa nel dedotto vizio di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura non essendovi ivi alcun danno.

Tanto appurato, in relazione al secondo quesito posto, il consulente ha, ulteriormente, accertato che la colonna di scarico in questione è utilizzata, in via esclusiva dai due appartamenti sovrastanti quello dell'attrice.

Presunzione di condominialità

Fermo quanto sopra esposto e rilevato, in questa sede, è confacente ricordare, per una compiuta disamina, che la presunzione di condominialità o comproprietà della colonna di scarico ex art. 1117, comma I n.3, Cod. Civ. opera con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti e che è, quindi, funzionale e destinata all'uso collettivo.

Tale presunzione, tuttavia, può essere superata mediante prova dell'utilizzo esclusivo del bene da parte di un solo gruppo di comproprietari che ne trae utilità.

Nel caso, pertanto, essendo stato accertato che solo due comproprietari fruiscono di detta colonna, la suddetta presunzione è superata, motivo per cui possono essere attribuite legittimamente le spese di conservazione della tubazione inerente la colonna di scarico e, per l'effetto, anche i danni da essa conseguente solo a coloro che ne usufruiscono.

Sul punto, è appropriato richiamare il criterio previsto e dettato dall'art. 1123, ultimo comma, Cod. Civ., in aderenza al quale qualora un edificio abbia più impianti, strutturalmente posti a servizio di alcuni immobili all'intero del medesimo fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico di coloro che ne godono.

Nella fattispecie de qua, è risultata fondata la eccezione di carenza di legittimazione passiva avanzata da uno dei convenuti in considerazione del fatto che le di lui proprietà non sono allacciate alla colonna di scarico per cui è causa, ragione per cui il medesimo è esentato da qualsivoglia spesa correlata.

Ne deriva, che rettamente, il Giudicante ha condannato l'attrice alla refusione delle competenze e spese di lite in favore del suddetto, mentre le è stato riconosciuto il diritto al risarcimento ed accolta, per l'effetto, la domanda, nei confronti degli altri due.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)