

20 settembre 2023 0:25

Il Condominio. Fuoriuscita di acqua e liquami

di [Laura Cecchini](#)

Presupposti per responsabilità ex art. 2051 c.c., allaccio abusivo alla tubazione condominiale, sussistenza del caso fortuito.

La vertenza portata avanti al Tribunale di Roma (n.11725 del 25 luglio 2023 (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)) rappresenta un caso concreto significativo per poter affermare, ancora una volta, che quando si verificano danni da allagamento o infiltrazioni in un immobile, ubicato all'interno di un condominio, prima di avanzare una richiesta risarcitoria, è indefettibile procedere ad una adeguata e compiuta indagine sulle cause che hanno determinato o concorso a determinare il danno lamentato.

È di tutta evidenza che, nelle liti, come quella in esame, l'accertamento della situazione di fatto è propedeutico ed essenziale per la corretta e puntuale imputazione della responsabilità ai fini dell'accoglimento della domanda. Invero, la ricerca ed individuazione delle circostanze che hanno originato l'evento dannoso è imprescindibile e di primaria rilevanza per poter stabilire correttamente la sussistenza del rapporto causale tra questo e la cosa o parte comune, da cui ne può conseguire la responsabilità del condominio per cose in custodia ex art. 2051 Cod. Civ. in assenza del ricorrere del caso fortuito.

Fuoriuscita di acqua e liquami all'interno di un immobile: una fattispecie concreta in cui il caso fortuito esclude la responsabilità del condominio. Fatto e decisione

Nella vicenda de qua, la querelle interessa la pretesa risarcitoria formulata dal proprietario di un'unità abitativa contro il condominio nel quale è posto, per aver subito l'integrale allagamento della stessa.

A fondamento dell'azione promossa, il condomino attore sosteneva che la causa dell'avvenuto rigurgito e trabocco di acqua e liquami nel suo immobile era correlato alla rottura della tubazione condominiale di scarico.

Il condominio si costituiva in giudizio, contestando l'addebito di responsabilità, all'uopo imputando l'otturazione della tubazione condominiale all'erroneo posizionamento della tubatura di scarico di pertinenza esclusiva dell'immobile posto al piano terra del medesimo edificio, dove erano stati appena eseguiti lavori di ristrutturazione, chiedendo di essere autorizzato alla chiamata in causa della proprietaria.

Ulteriormente, il condominio precisava che il giorno in cui è intervenuto il sinistro e in quelli precedenti erano intervenute forti precipitazioni.

Autorizzata la chiamata del terzo, si costituiva la condomina del piano terra, la quale ha confutato la ricostruzione

avversaria, sottolineando che le opere di ristrutturazione nel suo immobile erano da tempo terminate mentre quelle nell'appartamento dell'attore erano ancora in corso, nonché, come il condominio, evidenziava l'avvenuto verificarsi di eventi atmosferici di grave entità.

Preso atto delle difese espresse negli atti e nelle produzioni documentali, il Giudice istruiva la causa con l'escussione delle prove testimoniali e l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio (CTU), all'esito delle quali, precisate le conclusioni dalle parti in causa, rigettava la domanda dell'attore per le motivazioni in appresso illustrate.

Considerazioni conclusive

Responsabilità per le cose in custodia ex art. 2051 c.c.

Prima di entrare nel merito della fattispecie de qua, occorre ricordare che il condominio riveste ed assume su di sé, per il fatto stesso di esistere, il ruolo di custode dei beni e servizi comuni.

In ragione di tale qualifica e qualità, sul condominio grava - come noto - l'obbligo di amministrare e gestire le parti comuni con particolare attenzione al loro corretto utilizzo ed alla programmazione ed esecuzione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione delle stesse.

Sul punto, preme rammentare che la regolare periodica effettuazione delle opere conservative è preordinata ad evitare che il malfunzionamento o il deterioramento delle strutture o degli impianti, e dei loro elementi, comprese le tubazioni, possano essere causa di danni ai condomini stessi o a terzi.

A tal riguardo, dunque, è utile richiamare la norma dettata in materia, l'art. 2051 c.c., in aderenza alla quale "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

Dal citato disposto, ne deriva che il condominio sarà chiamato e tenuto a rispondere, nella sua veste di custode, per tutti i danni che scaturiscono dai beni comuni, per il fatto stesso di esserne proprietario, prescindendo da ogni indagine sulla colpa in considerazione del dovere di vigilanza che ha sugli stessi, ritenuto che la responsabilità ex art. 2051 c.c. ha natura oggettiva e sussiste in ragione del potere sulla cosa e della disponibilità della stessa.

Trattandosi di responsabilità oggettiva, la medesima si presume, salva la prova del caso fortuito.

A conferma della disamina sopra esposta e dell'orientamento consolidato della Giurisprudenza, una recente sentenza di merito, ha ribadito che «In tema di danno cagionato da cosa in custodia di cui all'art. 2051 c.c., mentre all'attore danneggiato compete provare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, il convenuto custode, per liberarsi dalla responsabilità, dovrà provare l'esistenza di un fattore, estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo ad interrompere quel nesso causale e, cioè, un fattore esterno, che può essere costituito anche dal fatto di un terzo o del danneggiato stesso, che presenti i caratteri del fortuito e, quindi, dell'imprevedibilità e dell'assoluta eccezionalità» (Tribunale Mantova, 11/01/2023, n.15)

Tanto riepilogato con riferimento ai principi che attendono alla questione in esame, appare ancor più indubbia la importanza determinante dell'esperimento di una consulenza tecnica e delle conseguenti risultanze, ai fini del decidere, per una puntuale applicazione della citata norma.

La prova del caso fortuito

Premesso che in relazione all'evento lamentato dall'attore (allagamento) nessuna delle parti chiamate in giudizio ha mosso obiezioni, per cui il fatto non è contestato, la consulenza tecnica d'ufficio espletata ha accertato e chiarito, mediante anche l'utilizzo di strumentazione specializzata, quale la video-ispezione delle tubazioni, le concause che lo hanno verosimilmente generato.

A tal riguardo, è utile ed opportuno notare che, nel corso della rigorosa indagine compiuta, è emerso che (i) gli scarichi del bagno dell'immobile dell'attore e quelli della cucina dell'appartamento della terza chiamata sono allacciati abusivamente al pluviale condominiale, (ii) non vi sono rotture nella tubazione condominiale e (iii) vi era la presenza di materiale solido nel pluviale.

Ebbene, fotografato lo stato dei luoghi, proprio la rilevazione di materiale solido nel pluviale, ad avviso del CTU, ha comportato una riduzione della velocità del deflusso delle acque, determinata dalla variazione di pendenza del solaio che divide l'appartamento dell'attore e quello della terza chiamata, da cui ne è conseguita una ostruzione che, in considerazione delle forti precipitazioni ha realizzato la fuoriuscita di liquami.

Pur non essendo stato possibile stabilire la natura dei materiali solidi e la loro provenienza, ciò che rileva è l'accertamento dell'avvenuto allaccio illegittimo ed abusivo nel pluviale condominiale delle condutture di scarico dell'acqua del bagno ubicato nell'immobile dell'attore ad opera di quest'ultimo, in disprezzo della normativa dettata dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

Pertanto, ne discende che il compimento del descritto abuso, concretizzatosi in una impropria utilizzazione della tubazione condominiale, senza alcuna autorizzazione, esclude il nesso di causalità ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 2051 c.c., o meglio, rappresenta una chiara ipotesi di caso fortuito che esclude la responsabilità del condominio, quale fatto stesso del danneggiato.

(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>)