

L'art. 1117 del codice civile, nell'elencare una serie di cose, locali ed impianti che, salvo diversa disposizione del titolo (come risulta dagli atti d'acquisto o del regolamento condominiale contrattuale), devono considerarsi di proprietà comune.

Al comma 3 individua come tali: “ *gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico [....] fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini*”.

Gli impianti, sostanzialmente, sono in parte di proprietà comune e in parte di proprietà esclusiva, il punto di separazione della proprietà (da comune ad esclusiva) è individuato nella diramazione verso le unità immobiliari di proprietà dei singoli condomini. Fisicamente, seppur questo criterio non è per forza quello che dà sempre certezza, nel momento in cui l'impianto da verticale diviene orizzontale (si faccia riferimento alle tubature del gas, che soprattutto nei palazzi di più antica costruzione sono a vista) si ha il passaggio di proprietà.

Un caso che spesso assurge agli onori della cronaca, non fosse altro per la frequenza con cui accade e per l'innegabile disagio che crea è quello della rottura o dell'intasamento della colonna di scarico.

Chi è il soggetto responsabile? Come ripartire i costi?

Quanto alle responsabilità ve n'è una certa, ed è quella del condominio quale custode del bene comune; ad essa può affiancarsi una responsabilità del singolo condòmino, se si è in grado di dimostrare che il danno o l'otturazione, siano stati causati da esso.

Poi è necessario specificare che **le colonne di scarico molto spesso sono dei beni in condominio parziale**.

A seconda della conformazione dello stabile, infatti, può accadere che vi siano più colonne che servono solo una parte delle unità immobiliari in esso ubicate. In tali circostanze troverà applicazione il terzo comma dell'art. 1123 C.C. norma del quale “ *qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità*”.

In tal senso è stato detto che “ *i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, gli impianti e i servizi di uso comune, sono destinati all'uso o al servizio di una sola parte o di alcune parti dell'edificio. Tale principio, che richiama il concetto di "condominio parziale", trova la sua radice logico-giuridica nell'art. 1123 c.c. che disponendo in materia di ripartizione delle spese di conservazione della proprietà comune, identifica il titolare del dovere di custodia dalla cui violazione discenda la responsabilità ex art. 2051 c.c.*” .



In definitiva, il condominio (o il gruppo di condòmini proprietari) è responsabile per i danni causati da otturazione e rottura della colonna di scarico.

Le spese per il risarcimento, così come più in generale tutte le spese manutentive per questo bene, salvo diverso accordo tra le parti, dovranno essere ripartite tra tutti i condòmini proprietari sulla base dei millesimi di proprietà.

fonte: condominioweb

Alessandro avv. Gallucci