



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE

LE OPERE, LE INSTALLAZIONI, I MANUFATTI
DI QUALUNQUE GENERE DESTINATI
ALL'USO COMUNE:
**I POZZI, LE CISTERNE,
GLI IMPIANTI IDRICI E FOGNARI**

Formatore
Avv. Luigi Gallareto

Art. 1117 c.c. Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Dispositivo dell'art. 889 Codice civile

Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

LA CISTERNA ED I POZZI

Cisterna

Grande serbatoio per liquidi, ideato in origine per raccogliere l'acqua

Pozzo

Scavo verticale a sezione per lo più circolare, praticato nel terreno per consentire l'utilizzazione di strati acquiferi sottostanti; il relativo manufatto di rivestimento e di rifinitura, spesso in quanto elemento caratteristico di dimore rustiche o di complessi monumentali;

Pozzo Nero

Un pozzo nero è una sorta di vasca interrata nella quale vengono temporaneamente raccolte le acque nere e le materie di rifiuto degli scarichi di un'abitazione o di un complesso residenziale.

Deve essere svuotato periodicamente mediante carribotte a pompa.

A differenza delle fosse imhoff e delle fosse settiche, i pozzi neri non sono dotati né di condotta di efflusso né di dispositivi di depurazione per lo smaltimento dei fanghi fecali

Pozzo Luce

Simile al cavedio, ma di dimensioni più ridotte (anche chiostrina o vanella)

LA CISTERNA ED I POZZI

Obbligo di vigilanza

Se da un pozzo esistente nell'area condominiale deriva un danno a terzi, i condomini ne rispondono indipendentemente dall'ubicazione della propria unità immobiliare in quanto l'obbligo di vigilare e mantenere il bene comune in condizione di non arrecare danno ai condomini o a terzi incombe su tutti gli aventi diritti, a nulla rilevando l'ubicazione della cosa comune rispetto a quella delle proprietà esclusive

Cass. 17/4/1998, n. 3887

Obbligo di manutenzione

Anche chi ha un proprio contatore dell'acqua o si è dotato di una propria cisterna deve contribuire alle spese del condominio per la manutenzione dell'impianto idrico. Si tratta infatti di un «accessorio di proprietà comune» per cui i condomini sono obbligati al pagamento delle spese di conservazione.

Cass. sent. n. 28616/17 del 29.11.2017

LA CISTERNA ED I POZZI

Pozzi neri

La costruzione di un pozzo nero, eseguita nel cortile comune da parte di uno dei condomini dell'edificio, che ricada in virtù del principio dell'accessione, in comunione *pro indiviso*, e del quale, per tanto, gli altri condomini possono fare uso al pari del condomino costruttore, rappresenta un uso consentito della cosa comune, non dando luogo ad alterazioni dell'utilizzazione diretta dell'area sovrastante e secondo la sua destinazione naturale e non impedendo, nel caso in cui non sia sufficiente a soddisfare le esigenze delle varie unità immobiliari, la possibilità di una pari utilizzazione della parte residua del fondo

Cass. 6.12.1991 n. 13160

Gli impianti idrici e fognari

La nuova formulazione dell'art. 1117, n. 3), c.c. ha apportato delle modifiche alla lettera dell'articolo sostituendo la dicitura «acquedotti, fognature, canali di scarico ed impianti per l'acqua» con la generale locuzione «impianti idrici e fognari».

Il legislatore ha così ricercato una formulazione del testo più aperta allo sviluppo tecnologico e che ricomprenda, almeno in ipotesi, persino impianti in oggi ancora non inventati.

Tali impianti, ove destinati all'uso comune, saranno di proprietà comune al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero «[omissis] fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

La *ratio* di quest'ultima previsione risiede nel fatto che, raggiunto il punto di diramazione, l'impianto cessa la sua funzione comune per fornire godimento esclusivo; la previsione del punto di utenza è probabilmente da ricondurre agli impianti che prevedono l'installazione di un contatore per il controllo dei consumi all'interno dell'abitazione, con ciò volendosi significare che fino a che non raggiunga tale contatore, l'impianto resta di proprietà comune, anche se scorre all'interno di vani in proprietà individuale, così come già affermato dalla Suprema Corte con le sentenze della II sez. n. 913 nel 1960 e n. 2151/1964.

L'impianto di scarico delle acque

L'impianto di scarico delle acque provenienti dagli appartamenti e destinate ad essere addotte nel sistema fognario rientra nell'elencazione di cui all'art. 1117, n. 3), c.c. (Cass. II, n. 9765/2012), ma sono necessari alcune precisazioni.

Il regime comune si applica alle sole quelle condotte che abbiano una destinazione al godimento collettivo, con conseguente esclusione di quelle condutture che servono un solo appartamento di proprietà esclusiva.

Nel caso in cui le condotte servano solamente una parte dei condomini sarà configurabile un condominio parziale tra i proprietari esclusivi che da esso effettivamente traggano utilità: *La tubazione di scarico servente solo alcune delle unità immobiliari dell'edificio è di proprietà dei relativi titolari, in quanto in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni risultante dall'art. 1117 C.C. può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari* (Cass. 1.8.2002 n.11391).

L'impianto di scarico delle acque

Bisogna tuttavia evidenziare come vi sia un contrasto (mutamento?) giurisprudenziale in ordine alla ricomprensione o meno, nel punto di diramazione all'interno della proprietà esclusiva (c.d. braga).

La giurisprudenza ha storicamente ritenuto che fosse comune la parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti, e, quindi, che presenta l'attitudine all'uso ed al godimento collettivo, con esclusione delle condutture che, diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva (Cass.17.1.2001 n. 583).

Pertanto, resta esclusa dalla comproprietà la parte relativa alle tubazioni che si diramano verso i singoli appartamenti, cioè il loro tratto orizzontale che si innesta in quello verticale (Cass. 18.12.1995 n. 12894)

L'impianto di scarico delle acque

In quest'ottica il raccordo di collegamento (o braga) è stato ritenuto di proprietà esclusiva in quanto costituisce un elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale.

La conseguenza di siffatto ragionamento ha, naturalmente, portato a concludere che i danni conseguenti alla rottura del raccordo dovessero essere posti a carico del condomino o proprietario dell'impianto (Cass. 17.3.2005 n. 5792).

L'impianto di scarico delle acque

Va dato atto tuttavia, di una decisione opposta, per la quale « ai sensi dell'art. 1117, n. 3), c.c., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificato come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale (Cass. 19.1.2012 n. 778).

Bisognerà verificare l'evoluzione che si avrà in futuro sul punto. Per il momento vi segnalo una sentenza - Trib. Torino, 15 marzo 2018, n. 1328 – ancorata alla giurisprudenza «classica» sul punto.

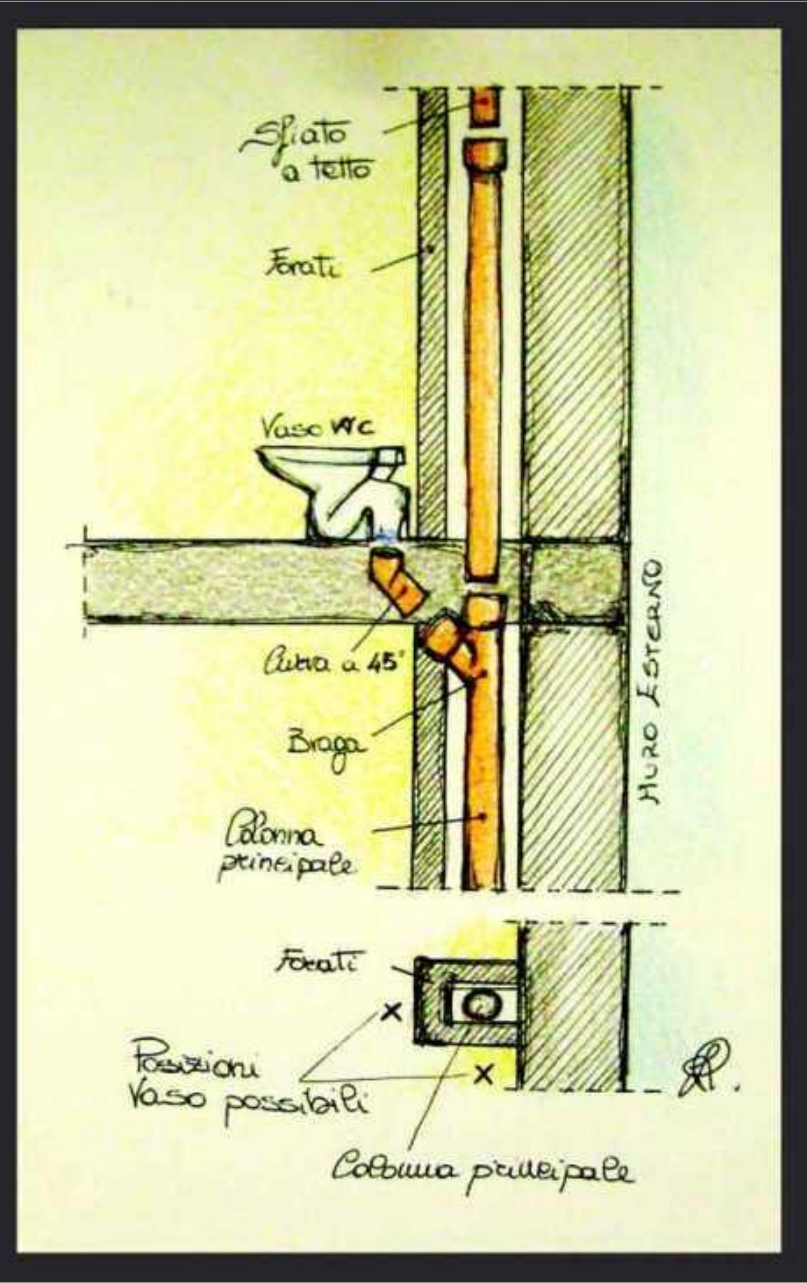


Immagine
ARCH. LOREDANA RUGGIERI

<https://www.lavorincasa.it/impianto-idraulico-bagno/>

L'impianto di scarico delle acque

L'utilizzazione, da parte di un condomino, degli scarichi con dominio senza alterarne la destinazione e senza impedirne il pari uso, attuale o potenziali è consentito dall'art. 1102 c.c, anche se attuata in modo particolare e diverso rispetto alla normale destinazione della cosa (Cass. 5.5.2000 n. 5666);

Ambito di applicazione dell'art. 889 c.c.

il canale di gronda e i pluviali di scarica debbono rispettare le distanze di cui all'art. 889 c.c.?

In tema di distanze per impianti dal fondo contiguo la disposizione dell'articolo 889 c.c., comma 2, secondo cui per i tubi d'acqua pura o lurida e loro diramazioni deve osservarsi la distanza dal confine di almeno un metro, si fonda su una **presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti che non ammette la prova contraria** (Cass. civ. sez VI, ord. 30 luglio 2018, n. 20046; Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2009, n. 2558).

Bibliografia

- Gino Terzago, *Il Condominio*, Giuffrè Editore, ottava Edizione
- *Il nuovo condominio*, a cura di Roberto Triola, G. Giappichelli Editore, seconda edizione
- *Codice del condominio*, diretto da Alberto Celeste, Giuffrè Francis Lefebvre, Milano 2018
- AA.VV. *La professione di amministratore di condominio*, Ed. Egea, Milano 2016



| Ivaldo | Siri | Gallareto |

STUDIO LEGALE ASSOCIATO



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE

LE SLIDE SARANNO DISPONIBILI SUL SITO
WWW.STUDIOLEGALEISG.IT

Grazie per la vostra
attenzione!
Avv. Luigi Gallareto