

Rottura della braga condominiale, si al risarcimento dei danni subiti a causa di infiltrazioni d'acqua

(24/01/2012) Cass. , sez. II Civile, ordinanza n. 778 del 19/01/2012

Nella sentenza si legge: "Il ricorso è infondato. In termini di fatto può considerarsi circostanza pacifica che la fessurazione che ha dato origine alla infiltrazione di cui è causa sia collocata nella braga che funge da collegamento tra la colonna verticale di scarico (pacificamente condominiale) e gli scarichi collegati agli appartamenti dei resistenti e dell'intimato non costituito. La questione riguarda nella sostanza la qualificazione o meno di bene condominiale della parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti. Al riguardo appare opportuno evidenziare che il Tribunale ha ritenuto di considerare condominiale la braga in questione in relazione alla sua funzione, ritenuta prevalente, di raccordo tra le singole parti e la condotta verticale di scarico. E' appena il caso di osservare che, in assenza della braga in questione, non vi sarebbe raccordo tra le tubazioni di scarico verticale poste in corrispondenza dei singoli piani dell'edificio condominiale. Occorre anche considerare che l'intervento su detto raccordo deve essere operato sulla condotta verticale, mentre qualsiasi intervento sui tubi di scarico delle singole unità immobiliari fino al raccordo in questione può essere effettuato senza sostanzialmente impegnare lo scarico condominiale. In definitiva quindi il Tribunale ha fondato la sua decisione con un'argomentazione con la quale ha dato prevalenza alla specifica conformazione della colonna verticale di scarico, della quale fa parte proprio la braga di collegamento (e senza la quale il funzionamento della colonna verticale verrebbe meno) rispetto alla funzione di collegamento con gli scarichi delle singole unità immobiliari. Il ragionamento compiuto dal giudice

non appare affetto dai vizi denunciati, né appare violato l'articolo 1117, 3° comma del codice civile, posto che correttamente quest'ultimo può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa. La memoria depositata non fornisce elementi di valutazione ulteriori rispetto a quelli già esaminati, che consentano di giungere ad una diversa conclusione. I precedenti citati non appaiono in contrasto con tali conclusioni, ove si consideri che nel caso in questione, in fatto, il punto di rottura della braga non aveva alcun riguardo al tratto di tubi a servizio dei singoli appartamenti, ma si trovava nella sua parte bassa nel punto cioè in cui tale braga è strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale, senza la quale lo scarico verticale non sarebbe in grado di svolgere la sua funzione. E del resto con argomentazione in fatto del tutto persuasiva, occorre tener conto che, come accertato dal CTU, le lamentate infiltrazioni si verificavano indipendentemente dall'uso degli scarichi degli appartamenti dei resistenti, essendo., quindi, la perdita riferibile ad un guasto di tenuta dello scarico verticale nel suo complesso considerato."