

# Rottura tubazione in condominio e infiltrazioni: come individuare il responsabile?

*L'art.2051 c.c. prescrive che ciascuno risponda dei danni causati dal bene che ha in custodia, ma in ambito condominiale non è sempre facile individuare il custode di un determinato bene... Un caso recente*

di Giuseppe Bordolli - 18 luglio 2023

Uno scenario frequente in condominio: la comparsa di **infiltrazioni** dovute alla **rottura di una tubazione**. **Come individuare il responsabile?** La regola generale prevede che il **soggetto detentore della custodia** di un bene sia il responsabile dei danni causati a terzi da quel bene.

L'art.2051 c.c. prescrive che **ciascuno risponde dei danni causati dal bene che ha in custodia**, essendo del tutto pacifica la possibilità di un continuo ed efficace controllo e di una costante vigilanza del bene.

In altre parole nella responsabilità per danni derivanti da cose in custodia, sul custode grava un **dovere di vigilanza** che impone allo stesso di accertare che il bene, per il dinamismo ad esso connaturato o per l'insorgenza di un elemento dannoso esterno, versi in condizioni tali da non arrecare pregiudizio a terzi.

A tale fine il custode deve esplicitare un'**attività di controllo, sorveglianza, manutenzione** adeguati alla natura della cosa stessa ed in particolare all'uso cui essa è destinata, avuto riguardo anche ai pericoli normalmente connessi, essendo tenuto ad adottare tutte le cautele idonee ad evitare la degenerazione della cosa in condizioni tali da risultare dannosa. Ciò premesso **non si può negare come, in ambito condominiale, non sempre sia facile individuare il custode di un determinato bene**. Così, ad esempio, se l'unità immobiliare di un condominio subisce danni per infiltrazioni è sempre necessario individuare il soggetto responsabile dell'evento dannoso.

La questione è stata affrontata dal **Tribunale di Napoli** nella sentenza n. 3961 del 17 aprile 2023.

Responsabilità infiltrazioni in condominio, la vicenda

A seguito della rottura del raccordo tra il montante condominiale ed il sottocontatore "idrocomutex" posto all'esterno della parete del salone dell'appartamento dell'ultimo piano, i condomini titolari dell'immobile subivano **danni al pavimento** del salone principale in parquet. Successivamente i detti condomini provvedevano a **proprie cure e spese** a far effettuare l'**intervento volto a bloccare la perdita d'acqua** dal contatore, nonché a far **ripristinare lo stato dei luoghi** (con un esborso complessivo pari ad € 23.855,01).

Si rivolgevano, poi, al Tribunale per richiedere anche il rimborso delle spese per la riparazione del contatore idrico condominiale. Secondo la prospettazione degli attori **la rottura del raccordo tra la tubazione idrica ed il sottocontatore idrocomutex**, dava luogo a **una responsabilità del condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c., comma 2, n 3**, secondo cui le tubazioni sono di proprietà comune fino al punto di diramazione, giacché svolgono una funzione comune fino all'ingresso nella singola unità immobiliare privata, dove cioè il tubo passa al servizio esclusivo della porzione di proprietà individuale.

Il condominio si opponeva alla domanda, ritenendo, tra l'altro, che le infiltrazioni fossero addebitabili alla **esclusiva responsabilità degli attori** o, in via graduata, che ci fosse, quantomeno, un **concorso** di colpa degli stessi.

La decisione del Tribunale

Il Tribunale ha ritenuto il condominio responsabile ex art. 2051 c.c. in relazione ai danni subiti dagli condomini.

Lo stesso giudice ha precisato che non essendo il **tubo rotto** posto nella disponibilità degli attori, ovvero all'interno della loro proprietà privata, ma essendo piuttosto collocato sulla facciata verticale del fabbricato, lo stesso **deve ritenersi di proprietà condominiale con conseguente responsabilità ex art.2051**

**c.c.**; del resto, il condominio non ha assolto al proprio onere probatorio, non avendo prodotto alcuna prova del caso fortuito idoneo ad escludere la propria responsabilità. Con riferimento all'ipotesi di fenomeni infiltrativi dovuti alla rottura di una tubazione, il soggetto cui compete la responsabilità dell'evento dannoso dovrà identificarsi previa verifica del punto esatto di rottura.

I precedenti

La giurisprudenza ha affermato che le tubazioni, essendo di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., sino all'ingresso di ogni singola unità abitativa, comportano l'insorgenza della **responsabilità del condominio** in presenza di infiltrazioni che siano causate da **difettosità o cattiva manutenzione delle stesse** (Trib. Bari 14 gennaio 2010, n. 104).

Lungo questa linea di pensiero è stato precisato che, laddove, in un edificio soggetto a regime condominiale, si verifichino delle infiltrazioni e queste provengano **dall'impianto idrico**, che è condominiale ex art. 1117, comma 1, n. 3, c.c., ovvero **dalla casa del portiere**, che pure ha natura condominiale ex art. 1117, comma 1, n. 2, c.c., ovvero **dalla condotta sita sul muro perimetrale condominiale** avente, anch'essa, carattere condominiale ex art. 1117, comma 1, n. 1, c.c., è configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., che, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non arrechino pregiudizi a nessuno e risponde dei danni da queste cagionati anche alle porzioni di proprietà esclusiva di taluno dei condòmini (App. Napoli, Sez. IV, 21/05/2008).

In ogni caso il condominio, costretto a **risarcire i proprietari esclusivi** dopo la rottura dei tubi dell'acqua, ha diritto a essere **tenuto indenne dall'assicurazione** in forza della polizza sulla responsabilità civile (Cass. civ., sez. VI, 11/08/2017, n. 20070). Secondo la Suprema Corte l'assicurazione della responsabilità civile, mentre non può concernere fatti meramente accidentali, dovuti, cioè, a caso fortuito o forza maggiore, dai quali non sorge responsabilità, per la sua stessa natura importa necessariamente l'estensione ai fatti colposi, restando escluso, in mancanza di espresse clausole limitative del rischio, che la garanzia assicurativa non copra alcuna forma di colpa.

Pertanto la clausola della polizza stipulata da un condominio, la quale preveda la copertura dei danni **"involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di un fatto accidentale"**, senza contenere alcuna limitazione con riguardo a determinati gradi di colpa, **fa ritenere operante la garanzia anche in ipotesi di comportamento gravemente colposo dell'assicurato** – nella specie, per il difetto di manutenzione di una tubazione idrica condominiale – **con la sola eccezione delle condotte dolose**.

Leggi anche [Rottura tubazione appartamento durante lavori: responsabile il proprietario o l'impresa?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*