

Chi risponde dei danni da infiltrazioni in condominio?

di Giuseppe Donato Nuzzo

Solo i comproprietari della colonna di scarico, ma la fonte del danno e la presunzione di condominialità sono indispensabili per individuare i soggetti responsabili

Lunedì 13 marzo 2023

La domanda per ottenere il risarcimento dei danni causati da infiltrazioni in condominio provenienti da parti o impianti comuni dell'edificio condominiale può essere presentata solo nei confronti dei condomini che siano comproprietari delle suddette parti comuni e che, come tali, partecipano alle relative spese e sono legittimati passivi per eventuali danni causati a terzi.

È quanto emerge dalla sentenza del **Tribunale di Catanzaro n. 131 del 25 gennaio 2023**, che ha limitato la condanna al risarcimento dei danni solo ai comproprietari della colonna di scarico causa delle infiltrazioni, escludendo ogni responsabilità del condomino [non allacciato alla predetta colonna](#).

Il giudice ricorda che le parti e gli impianti indicati nell'[articolo 1117 del codice civile](#) si presumono di natura condominiale e quindi di proprietà, pro quota, di tutti i condomini. Ma tale presunzione può essere superata dalla prova contraria.

Le colonne di scarico e infiltrazioni in condominio

La proprietaria di un appartamento in condominio agiva in giudizio contro gli altri tre proprietari per ottenere il risarcimento dei danni causati da **infiltrazioni d'acqua provenienti dalla colonna di scarico** all'interno del proprio immobile, nonché per vederli condannare all'esecuzione dei lavori necessari alla impermeabilizzazione del terrazzo di copertura del fabbricato.

I proprietari convenuti si costituivano in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda. Uno di loro, in particolare, contestava la propria carenza di legittimazione passiva, dichiarandosi estraneo ai fatti in quanto non era comproprietario e non utilizzava la colonna di scarico in questione.

Il giudice, anche in base alle risultanze della **consulenza tecnica**, ha stabilito che le cause delle infiltrazioni sono effettivamente da imputare alla rottura della colonna di scarico, escludendo qualsiasi altra causa, tanto che: *"dopo la riparazione della colonna di scarico e il successivo ripristino delle normali condizioni dell'appartamento dell'attrice, nonostante continuino ad esserci gli altri vizi denunciati dalle parti in causa, nessun'altra infiltrazione d'acqua è comparsa all'interno della stessa unità abitativa"*.

Ciò detto, il giudice ha accertato una **corresponsabilità di due soltanto dei tre proprietari** citati in giudizio per il malfunzionamento della suddetta colonna di scarico. Il consulente tecnico nominato dal giudice ha infatti accertato che la colonna di scarico in questione è utilizzata, in via esclusiva dai due appartamenti sovrastanti quello dell'attrice.

Colonne di scarico e presunzione di condominialità

Occorre ricordare che l'art. 1117 del codice civile pone una presunzione di condominialità o comproprietà degli impianti comuni e, dunque, anche della colonna di scarico, con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti e che è, quindi, funzionale e destinata all'uso collettivo.

Tale presunzione può essere superata mediante **prova dell'utilizzo esclusivo del bene** da parte di un solo gruppo di comproprietari che ne trae utilità.

Nel caso in esame, è stato accertato che solo due comproprietari fruiscono della colonna di scarico che ha causato le infiltrazioni. Pertanto, la presunzione di condominialità è superata con riferimento al terzo proprietario. Per questo motivo, possono essere attribuite legittimamente a carico soltanto dei primi due proprietari le spese di conservazione della tubazione inerente la colonna di scarico e, per l'effetto, anche i danni da essa conseguente solo a coloro che ne usufruiscono.

Da qui la decisione del Tribunale, che ha **condannato al risarcimento dei danni solo i due condomini comproprietari** della colonna di scarico. “Assoluzione”, invece, per l’altro proprietario, a cui l’attore dovrà rifondere le spese processuali.

Articolo tratto da *Teknoring*