

Cass., civ. sez. II, del 17 gennaio 2018, n. 1027

1.1 Ciò chiarito e venendo all'esame dei motivi di ricorso, col primo di essi i ricorrenti deducono, ai sensi dell'art. 360 n. 3 cpc, violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 cc criticando la Corte d'Appello per avere ritenuto che la "braga" di collegamento tra la condotta condominiale e quella del singolo condomino rientri tra le parti comuni. Si soffermano, anche attraverso richiami giurisprudenziali, sulla funzione, sulle finalità e sul compito a cui assolve tale raccordo, per escludere la presunzione di condominialità.

2 Il primo motivo è fondato.

La questione di diritto che il Collegio è chiamato a risolvere riguarda la appartenenza o meno alla proprietà condominiale, della braga di innesto degli scarichi provenienti dalle singole unità immobiliari nella colonna verticale di proprietà comune. La soluzione del problema porta poi automaticamente ad individuare il criterio da seguire per il riparto delle spese di riparazione o sostituzione della braga e per l'individuazione del responsabile in caso di eventuali danni provocati da rottura o malfunzionamento.

La questione non è nuova nella giurisprudenza di questa Corte, ma merita un'ulteriore riflessione.

A norma dell'articolo 1117 n. 3 cc (nella precedente formulazione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie che ci occupa, ma il principio non è stato modificato) si presumono comuni i canali di scarico solo "fino al punto di diramazione" degli impianti ai locali di proprietà esclusiva.

Partendo dal chiaro tenore del testo normativo, la prevalente giurisprudenza di questa Corte (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045 del 03/09/2010 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 5792 del 2005; Sez. 3, Sentenza n. 583 del 2001 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 12894 del 18/12/1995 Rv. 495113; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata) ha escluso dalla proprietà condominiale la cd braga (cioè l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale di pertinenza condominiale).

Si è altresì osservato che, mentre la proprietà comune condominiale è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti, la braga invece, serve soltanto convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini (v. Sez. 2, Sentenza n. 19045 /2010 cit.; Sez. 2, Sentenza n. 5792/2005 cit; Sentenza n. 583/2001 cit; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 10584 del 2012 non massimata).

Il Collegio ritiene senz'altro che tale orientamento sia da ribadire perché

a) parte proprio da una corretta lettura del dato normativo che fissa con precisione il limite di estensione delle condotte comprese nella presunzione di condominialità e lo individua "fino al punto di diramazione";

b) considera, altrettanto correttamente, la ragione posta a base del concetto di proprietà condominiale che è appunto l'idoneità all'uso (e al godimento) di tutti i partecipanti concludendo coerentemente, che la braga invece, serve soltanto convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini;

L'ordinanza di questa sezione n. 778 del 19/01/2012 Rv. 621200 - richiamata dalla Corte d'Appello - era stata emessa in una vicenda in cui il dato decisivo era rappresentato, come riporta la stessa ordinanza, dal fatto che secondo l'apprezzamento dei giudici di merito sulla scorta dei rilievi effettuati dal consulente tecnico, la perdita era stata individuata in "un punto della colonna condominiale verticale" e dal fatto che la perdita d'acqua si verificava "anche quando era fatta scorrere l'acqua di appartamenti sovrastanti".

Nel caso di specie, la Corte d'Appello, avendo riscontrato la rottura della braga "nel tratto terminale della stessa...", si è limitata a prestare pedissequa adesione all'ordinanza n. 778/2012, senza però confrontarsi adeguatamente con la situazione di fatto nel caso ad essa sottoposta e, soprattutto, senza confrontarsi con l'opzione interpretativa fornita con puntuali argomentazioni dalla prevalente giurisprudenza di legittimità ed oggi ribadita da questo Collegio: la sentenza impugnata deve pertanto essere cassata per nuovo esame, restando così logicamente assorbita la trattazione degli altri motivi di ricorso.

Il giudice di rinvio, che si designa in altra sezione della Corte d'Appello riesaminerà la questione di diritto riguardante la natura della braga di innesto attenendosi al principio di diritto sopra richiamato