

# Pilette di raccolta delle acque piovane

Pilette di scarico delle acque meteoriche sul terrazzo condominiale: responsabilità per manutenzione e adeguatezza di installazione a carico del condominio, in concorso con i proprietari dei terrazzi esclusivi.

---

Responsabilità  
per manutenzione

Danni da infiltrazioni,  
colpe da individuare

*Contributo a cura di*  
**Luca Bridi**

---

# Pilette di scarico sul terrazzo esclusivo, chi paga i danni per cattiva manutenzione?

Parti comuni per il sistema di raccolta: le pilette di scarico delle acque meteoriche, responsabilità per manutenzione e inadeguatezza nella recente giurisprudenza.

---

**Luca Bridi**  
Avvocato

**L**e “pilette di raccolta” delle acque piovane poste su un terrazzo condominiale sono delle ghiera o, più comunemente dette, delle griglie metalliche, prevalentemente di ottone o anche in materiale plastico, poste a livello del pavimento e in esso incastonate per raccogliere l'acqua meteorica e convogliarla negli scarichi condominiali.

La loro funzione è quella di evitare allagamenti del terrazzo e delle singole unità abitative del condominio, di permettere il defluire delle acque e di scongiurare i ristagni delle stesse, causa di infiltrazioni dannose sia alle singole unità immobiliari dello stabile, sia a parti comuni dello stesso.

Pertanto l'adozione di un impianto di recupero dell'acqua piovana presuppone la piena efficienza delle “pilette” che fanno parte integrante del “sistema di raccolta” (composto appunto da canali di gronda, tu-

bazioni e scanalature di raccordo, bocchettoni, braghe, pluviali e canali di scarico, pozzi di drenaggio, caditoie).

## Criteria progettuali

Per il calcolo del numero e delle dimensioni delle pilette di raccolta bisogna tener conto dei:

- › dati climatologici, ovvero quantità e durata delle piogge (ricavabili dall'annuario statistico meteorologico edito dall'ISTAT);
- › dati geometrici, ovvero la sommatoria delle superfici che possono ricevere le precipitazioni.

Nel calcolare il dimensionamento e la collocazione delle pilette di scarico va ricordato che i coefficienti di deflusso per la determinazione dello scarico dell'acqua devono considerare fattori molto importanti come la superficie del tetto e del terrazzo in funzione della pendenza; di conseguenza la cattiva collocazione, la progettazione, nonché l'installazione non a regola d'arte e l'inadeguatezza, sono spesso fonte di danni per il condominio e per le singole proprietà.

Va sottolineato che anche i materiali e componenti devono resistere all'azione chimica degli inquinanti atmosferici e alle azioni meccaniche quali la grandine, il vento, il ghiaccio, le precipitazioni nevose, il calpestio e altri fattori; pertanto, è bene che siano di ottima qualità e preferibilmente in materiale metallico.

## Cura e manutenzione

Non ultimo, **la cura e la buona manutenzione delle pilette di scarico** devono essere tese a **risolvere** il frequente problema dell'**intasamento causato da accumuli di foglie e altri residui** (terrosi e calcarei) che cadono sul terrazzo o sulle coperture ad esso adiacenti o che sono causa dall'incuria di chi si serve del terrazzo.

È bene sapere che **le pilette di raccolta delle acque meteoritiche** - dette anche acque bianche - **dei terrazzi di uno stabile condominiale costituiscono** (al pari delle gronde, dei doccioni e dei canali di scarico e di scolo delle acque piovane del tetto) **bene comune**, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso e al godimento comune, ricadono tra le parti comuni dell'edificio *ex art. 1117 cod. civ.*

Anche se la copertura del fabbricato sia costituita da un lastrico di proprietà esclusiva, il quale assolve anche a funzione di copertura di parte del fabbricato, rimane indispensabile l'esistenza delle pilette di scarico, al pari delle gronde, per raccogliere e smaltire le acque piovane.

### **Cattiva manutenzione e danni da infiltrazione, chi paga?**

Le pilette raccolgono le acque meteoriche dalla sommità dell'edificio (lastrico di copertura) e attraverso condotti e braghe le confluiscono fino a terra o a scarichi fognari.

La **proprietà esclusiva del lastrico** o terrazzo dal quale provengano le acque che si immettono nei canali (o nelle pilette) non muta questo regime, giacché il codice civile disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso e non di altre parti dell'immobile, la cui esistenza è, per esso, indipendente da quella del lastrico, salvo che altrimenti risulti espressamente dal titolo (in senso conforme Cass., sent. n. 27154/2014).

Quanto ai criteri di responsabilità derivan-

ti dagli obblighi di custodia del lastrico solare e delle pilette di raccolta inserite a livello del pavimento, occorre richiamare i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità.

Il lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, grava su tutti i condomini (con ripartizione delle spese *ex art. 1126 cod. civ.*) e quindi il condominio, quale custode *ex art. 2051 cod. civ.* risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, salvo che non derivino da fatto imputabile soltanto o in concorso con il condomino che ne abbia la proprietà esclusiva, per esempio cattiva manutenzione delle piante poste sullo stesso e/o dei residui terrosi o calcarei (Cass., Sez. Unite, sent. n. 9449/2016; sent. n. 3465/2012; sent. n. 18164/2014; sent. n. 4596/2012; sent. n. 3676/2006 e sent. n. 5848/2007).

Anche la recente sent. n. 6353/2017 del Tribunale di Milano, Sez. X civ., ha fatto proprio questi principi.

Alcuni condomini avevano convenuto in giudizio la proprietaria del terrazzo e il condominio per sentirli condannare al risarcimento danni subiti a causa degli episodi di infiltrazione d'acqua avvenuti in una notte estiva nell'unità immobiliare di proprietà degli esponenti, sita nello stabile condominiale.

Si costituiva il condominio contestando ogni responsabilità per l'evento de quo e le risultanze della ATP espletata ante causa. Il condominio, inoltre, sosteneva la responsabilità esclusiva della convenuta proprietaria del terrazzo da cui si era propagata l'infiltrazione.

Si costituiva anche la proprietaria del terrazzo che contestava ogni responsabilità per l'evento, sostenendo invece l'imputabilità

esclusiva del medesimo al condominio e specificamente alla totale inadeguatezza della “piletta di scarico” aggravata dalla giunta di uno scarico presente nella tettoia sovrastante il terrazzo.

Il Tribunale di Milano argomentava che non vi erano dubbi sulla responsabilità del condominio che avrebbe potuto e anzi dovuto evitare il riempimento della piletta di scarico adeguandola e comunque realizzando un sistema di raccolta delle acque fluviali che finivano sulla tettoia e sul terrazzo riconducendole nella condotta delle acque meteoriche attraverso appositi pluviali.

L'**inadeguatezza della piletta di scarico** e l'assenza di altri strumenti che consentissero il deflusso a terra delle acque meteoriche era per il Tribunale di Milano la causa del tutto prevalente dei fenomeni infiltrativi, potendo ravvisarsi a carico della convenuta proprietaria del terrazzo **un concorso di colpa del tutto residuale, costituito dal mancato controllo della piletta di scarico e della sua pulizia periodica**, in modo tale da impedire che le foglie presenti sulle piante del terrazzo e comunque portate eventualmente dal vento, coprissero lo scarico, impedendo il pur limitato ma naturale deflusso delle acque.

Valutando comparativamente le colpe del condominio e della proprietaria del terrazzo e considerato che le regole di buona manutenzione dello stabile dovevano imporre da tempo al condominio il rifacimento del sistema di scarico delle acque pluviali dal terrazzo e dalla tettoia sovrastante, ormai obsoleto e del tutto inadeguato, il Tribunale di Milano stimava equo determinare il **concorso di colpa** del condominio nella misura dell'80% e quello della proprietaria del terrazzo nella misura del 20%.

Per quanto concerne la liquidazione del danno il Tribunale di Milano, tenuto conto delle conclusioni della CTU, liquidava alla parte attrice la somma di € 28.610 e la som-

ma € 20.000 equitativamente determinata - tenuto conto di un canone commerciale di € 1.000 mensili - a titolo di danno figurativo per diminuito godimento dell'immobile.

Venivano i convenuti anche condannati alle spese legali e di perizia.

Allo stesso modo **l'inadeguatezza della piletta di scarico in concorso con la cattiva manutenzione della stessa** erano motivi di condanna (con voci e importi differenti) anche nella sent. n. 984/2015, Sez. II civ., Trib. Bergamo.

Nella detta controversia, i proprietari dell'appartamento danneggiato dalle infiltrazioni derivanti dal terrazzo soprastante e occorse per ben due volte, dopo aver instaurato procedimento di accertamento tecnico preventivo e sulla base dei risultati acquisiti, assumevano di aver subito danni ai mobili e alla pavimentazione oltre che alle strutture murarie.

Chiamavano in causa il condominio, i proprietari dell'appartamento soprastante e la società Amministratrice del condominio per ottenere il risarcimento di tutti i danni causati dalle predette infiltrazioni di acqua e quantificati in complessivi € 60.182,01 (di cui € 16.355,20 per il ripristino delle opere interne; € 4.480,21 per le spese del procedimento di ATP resosi necessario dalla mancata volontà dei contraddittori a risolvere bonariamente; oltre a € 39.366,601 per danni derivanti dalla inagibilità del loro appartamento, protrattasi per 22 mesi, sempre a causa della mancata collaborazione delle controparti e la condanna dei convenuti all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la sistemazione definitiva delle tubazioni operando dall'esterno, e quindi, senza alcun disagio a loro carico.

Si costituiva il condominio negando ogni sua responsabilità nella causazione del fatto dannoso, ritenuto, a suo giudizio, ascrivibile, esclusivamente, ai proprietari del terrazzo

per l'omessa manutenzione dello stesso.

Si costituivano in giudizio i proprietari del terrazzo, negando la loro responsabilità, da ascriversi, a loro giudizio, interamente al condominio.

Si è costituita altresì la società di amministrazione dello stabile che negava ogni profilo di responsabilità, attesi i suoi tempestivi interventi.

Si costituivano, infine, tutte le Assicurazioni terze chiamate, eccetto una, per manlevare il condominio, i proprietari del terrazzo e la società amministratrice dello stabile.

Acquisita la documentazione prodotta, ammessa la prova orale, espletata la CTU, la causa veniva trattenuta in decisione.

Risultavano non contestati gli avvenuti allagamenti occorsi sempre in estate, in due anni successivi, nel terrazzo sovrastante l'appartamento degli attori e le conseguenti infiltrazioni in danno di quest'ultimo; le parti controvertavano in ordine:

- › alla causa e quindi al soggetto responsabile degli allagamenti;
- › alla quantificazione dei danni;
- › alle modalità esecutive dei lavori necessari per la rimozione delle cause.

Oggetto dell'accertamento era stato il sistema di scarico che convogliava l'acqua piovana. Detto sistema di scarico era composto da una **piletta** (in PVC con diametro di 6,5 cm che raccoglieva l'acqua proveniente da tutto il terrazzo che ha una superficie di circa 43 mq) **installata nella pavimentazione del terrazzo e raccordata con una "braga" al pluviale** (invece un diametro di 10 cm) che, installato nell'intercapedine della muratura esterna della costruzione, aveva una discesa verticale per circa dieci metri, percorsi lungo tutti i piani dell'edificio fino al piano interrato ove veniva deviato, in orizzontale, per raggiungere la rete di scarico delle acque bianche.

Vi era prova (ATP e CTU espletata) che il

primo allagamento era **avvenuto a causa della occlusione** totale del primo tratto **del pluviale innanzi descritto**, ovvero il pluviale che correndo per circa 10 metri, verticalmente all'interno del muro esterno della palazzina, convogliava l'acqua piovana alla rete di scarico delle acque bianche.

Più analiticamente la CTU espletata nel corso del processo, e quindi nel contraddittorio di tutte le parti concludeva in ordine alle cause del primo allagamento con le seguenti affermazioni:

- › il pluviale presenta un tappo alla sua sommità in corrispondenza del raccordo con la piletta del terrazzo soprastante;
- › il tappo riscontrato è composto di terra, foglie e calcare, tutti residui provenienti dal terrazzo sovrastante.

Al secondo quesito il CTU rispondeva specificando che:

- › la presenza di terra e foglie è dovuta ad una carente manutenzione del verde;
- › mentre la presenza di calcare è causata dal dilavamento dell'acqua sui materiali cementizi che compongono il terrazzo, aggravati da piccole infiltrazioni d'acqua sulla pavimentazione in corrispondenza dei parapetti.

Chiamato a chiarimenti il CTU concludeva, infine, che a causa dell'occlusione del pluviale «l'acqua fuoriuscita dal pluviale, una volta giunta alla base della parete ha incontrato la trave e il solaio che hanno permesso all'acqua di defluire, oltre che verticalmente anche orizzontalmente, distribuendosi all'interno dell'appartamento».

Al riguardo, era emblematica la circostanza che entrambi i Consulenti tecnici d'ufficio - sia il CTU del Giudice sia quello nominato nel corso dell'ATP - avessero riferito nelle rispettive relazioni che sul terrazzo erano presenti vasi privi di sottovaso. Il ché era di intuitiva comprensione che la dotazione di adeguati sottovasi avrebbe scongiurato, al-

meno in parte, l'ostruzione delle tubature. D'altro canto la riferita composizione del tappo occludente comprova che la manutenzione era stata carente.

Per queste ragioni **i proprietari del terrazzo dovevano risarcire il 50% dei danni subiti dagli attori e dovevano contribuire nella misura del 50% all'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere, in via definitiva, le cause.**

Parimenti **vi era prova della responsabilità del condominio** in quanto custode delle medesime tubazioni funzionali alla raccolta dell'acqua piovana di un terrazzo che, pur essendo in uso esclusivo, fungeva da copertura, benché parziale, del fabbricato condominiale.

Al riguardo rilevava quanto accertato nel corso del procedimento per ATP all'esito del quale il perito individuava la causa dell'allagamento oltre che nella omessa manutenzione del terrazzo - ascrivibile ai convenuti proprietari dello stesso - **nella inadeguatezza del sistema di scarico riconducibile alle specifiche tecniche della colonna pluviale e della piletta di scarico, realizzati con differenti diametri** (piletta sifonata di 6,3 cm inserita in un bocchettone di gomma di 7 cm che a sua volta si collegava al pluviale della colonna condominiale con diametro di 10 cm) e peraltro non sigillati a regola d'arte.

Dette inadeguatezze risultavano condivise dal CTU.

A norma dell'art. 2051 cod. civ., il convenuto danneggiante per escludere la responsabilità del custode deve dimostrare l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo a interrompere il nesso di causalità, deve cioè provare il caso fortuito (Cass., sent. 25243 del 29 novembre 2006). Nella fattispecie in esame le anzidette circostanze, unite ai dati storici delle precedenti infiltrazioni, da un lato, impedivano di quali-

ficare "caso fortuito" la carenza manutentiva ascrivibile ai convenuti e, dall'altro, costituivano in colpa il condominio il quale avrebbe dovuto - tenendo altresì in debito conto la vocazione naturale di ogni terrazzo ad ospitare piante e terriccio - approntare per tempo le congrue contromisure.

Da ciò derivava che il condominio nell'intervento operato in seguito al primo allagamento non doveva limitarsi, come invece aveva fatto, a "disostruire", ma avrebbe dovuto eseguire tutte le opere necessarie per scongiurare in via definitiva (eventualmente installando un sistema di scarico di maggiori dimensioni e/o corredando lo stesso di adeguati filtri) il successivo verificarsi di ulteriori allagamenti. Ciò non era stato fatto e detta omissione lo poneva in colpa, vieppiù considerando i precedenti e plurimi allagamenti.

**Era invece esclusa la corresponsabilità dell'amministratore** dell'ente di gestione che documentalmente aveva provato di essere sempre tempestivamente intervenuto, in entrambe gli allagamenti, richiedendo l'intervento dei Vigili del Fuoco e dei Carabinieri al fine di accedere all'abitazione e vincendo le resistenze opposte dagli stessi attori. Né risultava che l'amministratore si fosse reso inadempiente rispetto a delibere di intervento da parte del condominio.

**La responsabilità delle infiltrazioni subite dagli attori andava quindi ascritta, in misura paritetica, al condominio e ai proprietari del terrazzo** ritenendo vere e proprie concause le rispettive carenze manutentive.

Agli attori veniva riconosciuto il risarcimento di tutti i danni per i quali era stata fornita la prova. Pertanto non si potevano riconoscere i danni quantificati in oltre € 36.0000 conseguenti alla allegata inagibilità dell'appartamento per la durata di 22 mesi. Al riguardo non vi era prova in ordine a spese sostenute per procurarsi un altro alloggio. Ancor prima non vi era prova che gli odierni

attori prima delle infiltrazioni abitassero nell'appartamento sito nel condominio, e anzi vi era addirittura prova contraria.

In ogni caso vi era prova dell'ostinazione con cui gli attori avevano impedito l'accesso nella loro abitazione sia agli operai, sia al perito giunto per valutare i danni. Anche per questa ragione nessun diritto potevano vantare in ordine al tempo intercorso tra la verifica del danno e l'esecuzione dei lavori. Pertanto la domanda andava rigettata.

Venivano invece riconosciute e rimborsate le spese di € 15.160,00 effettivamente sostenute dagli attori per i lavori di ripristino all'interno dell'appartamento.

Venivano altresì riconosciute e rimborsate le spese sostenute dagli attori per il procedimento di ATP quantificate, come richiesto, nella somma di € 4.480,21.

Il risarcimento danni spettante agli attori ammontava, quindi, a € 19.640,21.

Trattandosi di somma dovuta per il risarcimento di un danno diverso dal mero inadempimento di un debito pecuniario liquido ed esigibile, la somma in questione rappresentava debito di valore, e cioè debito sul quale dovevano essere calcolate non solo la rivalutazione, ma anche gli interessi c.d. "compensativi" nella misura del tasso legale (cfr. Cass. civ., Sez. II, sent. 14 febbraio 2000, n. 1622; Sez. III, sent. 3 dicembre 1999, n. 13470; sent. 3 dicembre 1999, n. 13463; sent. 19 febbraio 1998, n. 1764 e sent. 6 novembre 1998, n. 11190).

La rivalutazione era dovuta dal giorno in cui gli attori avevano pagato i rispettivi importi e, sulle somme così rivalutate, erano

dovuti gli interessi legali dal giorno della sentenza sino al saldo effettivo.

Per quanto riguarda le modalità esecutive dei lavori necessari per la sistemazione definitiva dello scarico, il Tribunale individuava una soluzione che esponesse a minor rischio di ulteriori voci di spesa dovute ad eventuali danni che, facilmente, nella esecuzione dei lavori avrebbero potuto causarsi in danno dell'abitazione. Senza considerare il disagio che inevitabilmente arrecava l'installazione di un cantiere all'interno di un'abitazione in cui vivono delle persone. Per queste ragioni i lavori dovevano eseguirsi dall'esterno.

Peraltro, nella esecuzione dei lavori si sarebbe dovuto tener conto che il sistema di scarico raccoglieva l'acqua piovana da un terrazzo piuttosto esteso (48 mq) che era completamente scoperto ed esposto quindi a ricevere fogliame, fiori ed altri residui provenienti anche da altri terrazzi.

Si sarebbe dovuto, pertanto, **installare una piletta di un diametro adeguato** (almeno 7 cm) e senza restringimenti e, **infine, munire la piletta di scarico di una griglia molto fitta idonea a trattenere fiori e fogliame.**

Per il principio della soccombenza le spese sostenute dagli attori, parametrize in base al *decisum* e liquidate come in dispositivo, venivano poste a carico dei convenuti proprietari del terrazzo e del condominio.

Per il medesimo principio venivano condannati gli attori a rifondere le spese di lite, come liquidate in dispositivo, in favore dell'amministratore, in quanto era stato escluso da ogni responsabilità, e della sua compagnia assicuratrice chiamata in causa.