FOCUS

Braga condominiale, orientamenti a confronto

La braga è un bene condominiale oppure no? Chi risponde dei danni da infiltrazioni derivanti dalla rottura della braga?
Secondo una recente sentenza della Cassazione, la n. 1027 del 17 gennaio 2018, la braga non è condominiale. Vediamo perchè.

La norma e i diversi orientamenti

Gli aspetti tecnici

Contributi a cura di
Maurizio Tarantino
e
Angelo pesce

IMPIANTO IDRICO

Revirement della Cassazione: la braga non è condominiale

Secondo la Cassazione, sent. n. 1027 del 17 gennaio 2018, la braga non è condominiale, in quanto l'appartenenza della stessa dipende dagli innesti degli scarichi provenienti dallo scarico principale solo "fino al punto di diramazione".

Maurizio Tarantino
Avvocato
Angelo Pesce
Consulente tecnico

La norma

L'art. 1117, comma 1, n. 3, cod. civ. prevede che «le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come ... gli impianti idrici e fognari ... e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche» sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Una delle novità introdotte dalla legge 220/2012 concerne la locuzione «collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini». Per l'impianto in esame, tale collegamento consiste nel raccordo tra la colonna verticale di scarico e il tratto di competenza esclusiva, ovvero nella cosiddetta "braga".

Orientamento: braga non condominiale

Prima della riforma, in ragione della sua ubicazione materiale (dopo la diramazione) e della sua funzione (raccordo tra parte comune ed esclusiva dell'impianto), la Cassazione affermava che la braga, quale elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, **è strutturalmente posta nella diramazione ed essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale**, che è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i condomini.

Nella specie, la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza de singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serve all'uso di tutti i condomini (in tale senso Cass. , sent. 3 settembre 2010, n. 19045). In tale contesto, ne deriva che, in ragione della disponibilità della suddetta parte dell'impianto in capo al singolo condomi-

no, quest'ultimo deve esserne considerato custode e, quindi, **responsabile *ex* art. 2051 cod. civ. per eventuali danni arrecati a terzi dalla sua rottura**.

Orientamento: braga condominiale

Con la riforma (legge 220/2012), un'ulteriore modifica rispetto al testo originario dell'art. 1117, comma 1, n. 3), va individuata là dove si affermava che la proprietà comune degli impianti si fermava «al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini», mentre oggi è stato specificato che tale presunzione interessa anche i «collegamenti» tra i due tratti di tubazioni, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche, che prevalgono sulle disposizioni del codice civile.

Premesso ciò, dopo la pronuncia della Cass. n. 19045/2010 abbiamo avuto un *revirement* giurisprudenziale. In particolare, nelle pronunce della Cassazione (ord. 19 gennaio 2012, n. 778) e del Tribunale di Pescara (sent. 1° giugno 2016, n. 948), i giudici hanno considerato **condominiale la braga** in questione, in relazione alla sua funzione, ritenuta prevalente, di raccordo tra le singole parti e la conduttura verticale di scarico. **Sicché, in questi casi, dei danni risponde il condominio**.

L'importanza della sent. n. 778/2012

Nella fattispecie sottesa alla sent. n. 778/2012, un condominio lamentava il fatto che la pronuncia di merito impugnata lo condannasse per danni da infiltrazioni causati dalla rottura di una braga.

Secondo il condominio, essa doveva essere considerata bene di proprietà esclusiva del singolo condomino.

I giudici di legittimità non furono dello stesso avviso, confermando la sentenza del Tribunale di primo grado (Trib. di Brescia, sent. 26 febbraio 2008, n. 4046), secondo cui la proprietà di tale braga doveva imputarsi al condominio, in ragione della funzione prevalente di raccordo svolto dalla stessa, «senza la cui presenza il funzionamento della colonna verticale sarebbe venuto meno».

A ben vedere, nel caso di specie, 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 era strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituiva parte essenziale, senza la quale lo scarico verticale non sarebbe stato in grado di svolgere la sua funzione. Seguendo il ragionamento espresso dai giudici di legittimità, **risulterebbe così individuata la prevalenza della concreta funzione della braga rispetto al dettato della legge**. Difatti, secondo gli ermellini, sempre avendo accortezza del tenore letterale dell'art. 1117 cod. civ., il n. 3 della stessa norma può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa (Cass., sent. n. 778/2012 cit.).

In conclusione, nella stessa pronuncia, i giudici asseriscono esplicitamente che «la braga, la quale funge da raccordo tra la colonna verticale di scarico e gli scarichi individuali dei singoli appartamenti, **va qualificata come bene condominiale**, pertanto la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo (...)».

La responsabilità del condominio

Altra interessante pronuncia riviene dal Tribunale di Pescara con la sent. 1° giugno 2016, n. 948.

In tale precedente, il proprietario di un appartamento ubicato al secondo piano facente parte del condominio adiva la giustizia al fi-

ne della condanna dei proprietari dell'appartamento ubicato al piano terzo del medesimo stabile e sovrastante quello del suddetto e del condominio al risarcimento dei danni, come derivanti al proprio immobile dalle infiltrazioni di acqua.

Nel corso di causa, a seguito di CTU, era emerso che le immissioni di acque luride, oggetto di causa, erano state indotte dall'imperfetta esecuzione dei lavori nel locale bagno: in detta circostanza, l'innesto della tubazione di scarico del water alla colonna condominiale non veniva realizzato a regola d'arte, vale a dire utilizzando un idoneo elemento a Y, con innesto del tipo a bicchiere, da installarsi tra la colonna condominiale e la tubazione di scarico orizzontale del water, previo taglio a misura delle parti di tubazione interessate; tale modalità operativa aveva indotto, nel tempo, perdite di acque luride e conseguenti immissioni nella sottostante proprietà dell'attore.

Sicché, in applicazione della normativa vigente in materia condominiale, nonché in applicazione del suddetto orientamento giurisprudenziale, secondo il tribunale, nel caso di specie, l'accertata origine e natura delle infiltrazioni prodottesi nell'appartamento di parte attrice era da ricondursi all'**inidonea saldatura** eseguita nel punto di innesto tra la derivazione orizzontale e la colonna di scarico verticale, posta in essere in occasione della ristrutturazione dell'impianto idraulico del bagno, ubicato al terzo piano, di proprietà dei convenuti.

Pertanto **la responsabilità per i lamentati danni non poteva che imputarsi al condominio per mancato controllo, vigilanza e manutenzione, *ex* art. 2051 cod. civ.,** sulla colonna di scarico verticale, *ex lege* di natura condominiale, fino al punto di utenza, oltre il quale invece l'impianto torna a essere di proprietà privata del singolo condomino. Quindi, a parere del giudice, la presente fattispecie trovava pronta soluzione nell'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 2051 cod. civ., inerente all'ipotesi di danno cagionato dalle cose in custodia.

Il recente *revirement* della Cassazione: la braga non è condominiale

Secondo la Cassazione (sent. 17 gennaio 2018, n. 1027), la braga non è condominiale, in quanto l'appartenenza della braga dipende dagli innesti degli scarichi provenienti dallo scarico principale solo «fino al punto di diramazione».

Nella vicenda in esame, i proprietari di un immobile avevano promosso un giudizio nei confronti di un altro proprietario e del condominio per ottenere, previa conferma del provvedimento cautelare emesso *ante causam*, la condanna al risarcimento dei danni per infiltrazioni.

In primo grado, il giudice ha accolto la domanda risarcitoria.

In secondo grado, la corte territoriale invece ha riformato la decisione del precedente giudice. In particolare, secondo i giudici di appello, la responsabilità era solo del condominio, in quanto era tenuto a riparare la braga di collegamento degli scarichi, con ripartizione interna della spesa fra i condomini serviti dalla colonna di scarico. Per giungere a tale soluzione, la Corte d'Appello ha osservato che, come accertato dal CTU, la rottura della braga di ghisa era localizzata nel tratto terminale della stessa con l'innesto della colonna di scarico nel tratto terminale e dunque doveva ritenersi di proprietà comune.

Avverso tale decisione, gli attori hanno proposto ricorso in cassazione denunciando la falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ. e criticando la Corte d'Appello per avere ritenuto che la braga di collegamento tra la condotta condominiale e quella del singolo condomino rientrasse tra le parti comuni. Contrariamente a quanto esposto, gli ermellini

sono stati di diverso avviso. Per meglio dire, i giudici di legittimità hanno evidenziato che, poiché la braga, quale elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale, di pertinenza del singolo appartamento, e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, **essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i condomini** (Cass. civ., sent. 3 settembre 2010, n. 19045; sent. n. 5792/2005 e sent. n. 583/2001).

E ancora: la Corte di legittimità precisa che il ragionamento seguito dalla Corte di Appello (basato sui principi esposti nella pronuncia della Cassazione ord. n. 778/2012) non poteva applicarsi al caso in esame, in quanto riguardava un caso specifico: perdita individuata in «un punto della colonna condominiale verticale», e che la perdita si verificava «anche quando era fatta scorrere l'acqua di appartamenti sovrastanti». Difatti la Corte d'Appello di Roma, avendo riscontrato la rottura della braga «nel tratto terminale della stessa ...», si era solo limitata a prestare pedissequa adesione al principio espresso dell'ord. n. 778/2012, senza però confrontarsi adeguatamente con la situazione di fatto nel caso a essa sottoposta e soprattutto senza confrontarsi con l'opzione interpretativa fornita dalla citata prevalente giurisprudenza.

In conclusione, secondo i giudici di legittimità, **se la perdita proviene dalla diramazione del discendente condominiale, per i danni da infiltrazioni risponde il proprietario dell'appartamento del piano di sopra.** In questa ipotesi, è esclusa la responsabilità comune, perché la braga serve soltanto a 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.

TABELLA 1 – ORIENTAMENTI A CONFRONTO

BRAGA NON CONDOMINIALE	BRAGA CONDOMINIALE
In tema di condominio, ai sensi dell'art. 1117, comma 1, n. 3, cod. civ., i canali di scarico sono oggetto di proprietà comune solo fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva e, poiché la braga, quale elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale, di pertinenza del singolo appartamento, e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso (e al godimento) di tutti i condomini; nella specie, la braga, qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a 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 (Cass. civ., sent. 3.9.2010, n. 19045; Cass. civ., sent. n. 5792/2005 e sent. n. 583/2001). Quindi la braga (cioè l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale, di pertinenza del singolo appartamento, e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale) non ha natura condominiale, in quanto serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (Cass. civ., sent. 17.1.2018, n. 1027).	L'art. 1117, comma 1, n. 3, cod. civ. 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. Quindi, ai sensi dell'art. 1117, comma 1, n. 3, cod. civ., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini si estende fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificata come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale (Cass. civ., ord. 19.1.2012, n. 778). Di talché, in caso di rottura della braga, il condominio deve risarcire i danni derivanti dalle infiltrazioni (Trib. Pescara, sent. 1.6.2016, n. 948).

Gli aspetti tecnici

In qualunque appartamento, uno dei principali impianti è quello di scarico delle acque, composto da un insieme di tubazioni, raccordi e apparecchiature necessari a ricevere, convogliare e smaltire le acque utilizzate (acque nere, acque saponose bianche) ed eliminate dagli apparati sanitari di uso domestico (wc, bidet, lavandini, docce, vasche, ma anche lavatrici, lavastoviglie).Tale sistema di tubazioni deve permettere il corretto deflusso delle acque e il loro convogliamento alla rete fognaria principale.

Relativamente agli edifici condominiali, le acque sporche rivenienti da ogni singolo appartamento vengono convogliate, attraverso i vari impianti di piano, a una colonna montante verticale, comune a tutti i condomini, che raccoglie e convoglia, a sua volta, gli scarichi al condotto fognario generale.

Nel suo insieme, l'impianto di scarico comprende le seguenti parti (*figura 1*):

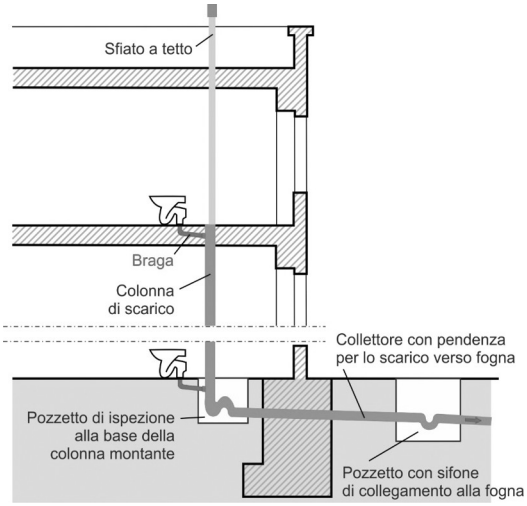

FIGURA 1 – Schema di impianto di scarico condominiale con colonna montante principale (dotata naturalmente di sfiato a tetto per i gas), attacchi ai piani dei wc e pozzetti di ispezioni lungo il tratto di collegamento all'impianto fognario comunale; la braga collega il wc alla colonna montante condominiale

- **colonna principale** di scarico ove si innestano gli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari (scarico di acque nere) dei vari piani e quindi dei vari condomini;
- tubazione di "sfiato" per l'aereazione della condotta principale;
- tubo di aereazione dei sifoni per impedire l'uscita dei gas putridi dalle chiusure idrauliche rappresentate dai sifoni stessi;
- **pozzetto d'ispezione** col sifone alla base della condotta montante;
- **collettore** con lieve pendenza per lo scarico orizzontale dei liquami;
- **pozzetto** con sifone, sul marciapiede, per l'allacciamento alla rete fognaria stradale.

Questi componenti sono di proprietà comune a tutti i condomini, mentre gli apparati sanitari e i tratti singoli di tubazioni, sia di scarico, sia di aereazione, ricadenti nella singola unità abitativa, appartengono al singolo proprietario.

Attacco alla fognatura e diramazioni

Dopo l'utilizzo da parte dei vari apparecchi sanitari e degli elettrodomestici, l'acqua sporca entra nell'impianto di scarico passando per un sifone e, attraverso le tubazioni, viene convogliata in una braga.

Il sifone ha la funzione principale di evitare il ritorno dei cattivi odori in casa, mentre la braga, situata sotto il wc, è collegata alla colonna montante di scarico, che, a sua volta, raggiunge il collettore di raccolta degli scarichi di tutte le colonne montanti, che li convoglia nella rete fognaria, alla quale è collegato tramite un sifone.

Per convogliare le acque nella braga collegata alla colonna montante principale, vi sono diverse diramazioni di scarico (*figura 2*), tubazioni, generalmente orizzontali, che si dipartono dai singoli apparecchi sanitari e si collegano alla condotta di scarico principale, che termina poi nella colonna comune.

Queste tubazioni, i tratti rettilinei delle di-

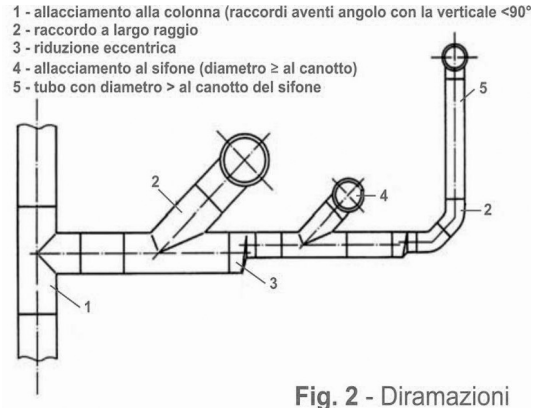

FIGURA 2 – Sviluppo in pianta delle diramazioni di scarico che dagli apparati sanitari convogliano lo scarico nella braga e di qui verso la colonna montante principale

ramazioni, vanno installati con una pendenza nel senso del movimento dell'acqua, allineati al proprio asse, mentre i tratti in verticale devono essere perpendicolari al pavimento.

Nei cambiamenti di sezione in orizzontale devono essere utilizzate riduzioni eccentriche in modo da tenere allineata la generatrice superiore della tubazione da collegare. Per evitare gorgoglii e risucchi nei sanitari, è buona norma dimensionare i tubi di scarico degli apparecchi con un diametro maggiore di quello del canotto del sifone.

Per favorire un rapido allontanamento delle acque usate poi, evitando fenomeni di intasamento o sovrapressione nelle diramazioni orizzontali verso le colonne verticali, è bene prestare attenzione al numero massimo di unità di scarico, consigliate in funzione del diametro della diramazione e del sistema di ventilazione previsti.

Gli allacciamenti tra i vari apparecchi idrosanitari, le diramazioni, la braga e la colonna montante devono tenere conto di alcune regole base:

› la distanza tra l'ultimo apparecchio e l'innesto finale della braga con la colonna montante non deve essere superiore a 4 metri;
› la curva tecnica dell'apparecchio deve avere una quota di dislivello, con la diramazione, compresa fra 5 e 100 cm;
› la pendenza minima richiesta per le diramazioni varia in funzione della presenza e del tipo di ventilazione e comunque non deve mai essere inferiore all'1% (1 cm di dislivello per ogni metro di tubazione).

Ricordiamo che, in base alle indicazioni della norma tecnica UNI EN 12056-2:2001 e alle prescrizioni imposte dal decreto sui requisiti acustici passivi negli edifici, al fine di garantire una realizzazione di impianto di scarico a regola d'arte, vanno rispettati una serie di accorgimenti e utilizzate soluzioni tecnologiche appropriate per evitare fastidiosi rumori di ritorno. In particolare, relativamente alla braga, si deve escludere ogni contatto diretto del tratto di collegamento tra il vaso wc e la braga di allaccio alla colonna di scarico, utilizzando un materiale elastico che possa assorbire le vibrazioni e le sollecitazioni (causa di eventuali rumori); si tratta in particolare di materiali isolanti per il disaccoppiamento degli scarichi. Nel dettaglio, è una lastra fonoimpedente composta da polietilene reticolato espanso e da una gomma appesantita nello strato intermedio, nella quale è annegata una maglia metallica che conferisce al materiale una memoria nella curvatura sul tubo. Nella parte che va invece ad aderire alla tubazione, si trova una pellicola adesiva che ne facilita l'appoggio.