

IMPIANTO IDRICO IN CONDOMINIO

SOMMARIO: a) Allacciamento alla rete idrica; b) Autoclave; c) Distribuzione turnaria dell'acqua; d) Impianto dell'acqua calda; e) In genere; f) Pozzo; g) Proprietà; h) Qualità delle acque; i) Riparazioni; l) Sistema di scarico; m) Spese; n) Spostamento delle colonne di adduzione; o) Uso; p) Vizi.

a) Allacciamento alla rete idrica

Nel caso in cui il costruttore-venditore di un edificio condominiale abbia assunto – ancorché nei distinti contratti di vendita dei singoli appartamenti – l'obbligo di provvedere all'allacciamento dell'edificio stesso alla rete idrica e fognante, il valore della causa nella quale alcuni condomini chiedono la condanna del costruttore-venditore al rimborso della quota da ciascuno di essi sopportata nella complessiva spesa del condominio, a seguito dell'inadempimento, da parte del convenuto, alla detta obbligazione, deve essere determinato con riguardo non alle singole quote rispettivamente dedotte in giudizio, bensì all'ammontare dell'intera obbligazione, unitariamente afferente ad opere inerenti all'edificio nel suo complesso e non riferibili singolarmente ai condomini.

* Cass. civ., sez. II, 8 luglio 1989, n. 3237, *Sansò Merico c. Faenza*.

b) Autoclave

L'installazione di un'autoclave autonoma, per il sollevamento dell'acqua in favore dell'appartamento di un singolo condomino è consentita, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., fintantoché non comporti riduzione di afflusso dell'acqua nei locali od appartamenti degli altri condomini con pregiudizio del loro concorrente diritto di pari godimento del servizio comune.

* Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1987, n. 1911, *Nilo c. Centonze*.

L'installazione (utile a tutti i condomini tranne uno) di un'autoclave nel cortile condominiale, con minima occupazione di una parte di detto cortile, non può ritenersi innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 comma secondo c.c. (prevedente il divieto di innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), atteso che il concetto di «inservibilità» espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità.

* Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1998, n. 10445, *Dianin c. Cond. Ina Casa Casapulla*.

L'installazione, nel seminterrato di un fabbricato condominiale, di un'autoclave autonoma, da parte del singolo condomino, per il sollevamento dell'acqua in favore del suo appartamento, non costituisce – di per sé – innovazione, ma semplice modificazione della cosa comune, in quanto tale, rientrando nel potere di modifica spettante ad ogni condomino, ove non precluda, agli altri condomini, la possibilità di utilizzare la cosa comune, e non alteri la destinazione della stessa, mentre le spese relative restano esclusivamente a carico del condomino precedente.

* Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1998, n. 1389, *Cavalletto ed altri c. Ceccantini ed altri*.

Un'autoclave, diretta a consentire l'utilizzazione costante dello impianto idrico di edificio condominiale, costituisce parte integrante dell'impianto medesimo. Pertanto, le spese relative all'installazione di detta autoclave restano soggette agli stessi criteri di ripartizione fissati per l'impianto idrico, mentre la circostanza che l'edificio sia composto di più piani, serviti in misura differente dalla pompa dell'autoclave, non è di per sé sufficiente a giustificare una diversa ripartizione secondo il criterio della proporzionalità all'uso (artt. 1123 e 1124 cod.civ.).

* Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1983, n. 7172, *De Aloysis c. Riccioni*.

L'installazione di un'autoclave non costituisce innovazione non importando alcuna modificazione materiale della forma o della sostanza di una parte comune dell'edificio.

* Trib. civ. Napoli, sez. X, 15 luglio 1992, n. 9040, *Cond. di via Principe di Piemonte n. 67 di Casoria c. Chianese*, in Arch. loc. e cond. 1993, 114.

È ammissibile l'emissione del provvedimento di urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. per l'installazione di idoneo impianto di autoclave in un condominio nel quale un condomino lamenti che l'impianto idrico esistente determina la presenza di notevole quantità di aria nelle condutture e priva l'erogazione dell'acqua della pressione necessaria per le esigenze personali degli abitanti e per il funzionamento degli elettrodomestici. La spesa per l'installazione dell'autoclave va ripartita fra i vari condomini in base agli stessi criteri già in vigore per l'impianto idrico.

* *Pret. civ. Taranto, ord. 26 marzo 1985, Petraro c. Condominio via Margherita, 51, Taranto, in Arch. loc. e cond. 1985, 329.*

Non costituisce reato il fatto di chi, interrompendo il funzionamento dell'autoclave di sua proprietà, azionata per sopperire alle carenze della condotta pubblica, riduca l'erogazione dell'acqua negli appartamenti locati, non risultando a carico del medesimo alcun obbligo di porre a disposizione degli inquilini il proprio impianto.

* *Pret. pen. Cagliari, 27 febbraio 1991, Putzu, in Arch. loc. e cond. 1991, n. 631.*

Non sussiste violazione dell'art. 1119 c.c. qualora un condomino per insufficiente erogazione di acqua decida lo «stacco» da un'autoclave multiservente per installarne un'altra autonoma e monoservente.

* *Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989.*

c) Distribuzione turnaria dell'acqua

A norma dell'art. 1102 cod. civ. si ha abuso della cosa comune quando vi sia alterazione della sua destinazione ovvero l'impedimento del pari uso di essa da parte degli altri partecipanti alla comunione, mentre il danno, inteso come diminuzione della quota o come perdita materiale del bene oggetto della comproprietà, costituisce soltanto l'effetto che, a sua volta, dà luogo all'azione di risarcimento. In particolare, nell'ipotesi di comunione dell'acqua di un pozzo la cui distribuzione ai comproprietari avvenga per turni distinti, al fine della configurabilità dell'abuso della cosa comune non si richiede che, per effetto dell'impiego di specifici mezzi da parte di un comunista, vi sia un effettivo aumento del flusso d'acqua a suo vantaggio e una corrispondente riduzione della disponibilità dell'acqua in danno degli altri compartecipi, essendo, invece, sufficiente che venga meno la certezza della disponibilità dell'acqua da parte degli altri partecipanti alla comunione durante i loro turni. Infatti, l'essenza stessa del turno richiede che, nel corso del suo svolgimento il comunista che ne beneficia, abbia l'esclusività del potere di disposizione della cosa, senza che vi sia sostanziale interferenza degli altri compartecipi con mezzi e strumenti che ne facciano venire meno l'avvicendamento nel godimento o inducano alla incertezza del suo avverarsi.

* *Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1981, n. 243, Scopelliti c. Scopelliti.*

d) Impianto dell'acqua calda

L'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117, nn. 2 e 3 c.c., per modo che la deliberazione di soppressione di detto servizio richiede, per poter essere validamente approvata, l'unanimità dei condomini, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., il quale vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inservibili all'uso, al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità della adottata decisione e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti.

* *Cass. civ., 23 marzo 1991, n. 3186.*

Costituisce innovazione la disattivazione definitiva dell'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua calda con conseguente trasformazione in impianti di riscaldamento autonomo, secondo le scelte da operarsi dai singoli condomini nell'ambito delle rispettive proprietà esclusive.

* *Corte app. civ. Genova, 19 febbraio 1991, n. 53, in Arch. loc. e cond. 1991, 508.*

È esclusa l'invalidità di una delibera di assemblea condominiale che approvi un piano di suddivisione delle spese relative al consumo di acqua calda sulla base del criterio del «numero delle persone virtualmente presenti in ciascuna unità immobiliare». Tale criterio, infatti, non è in contrasto con il dettato normativo e rappresenta una ragionevole applicazione del principio della ripartizione delle spese in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

* *Trib. civ. Milano, 1 aprile 1996, n. 3146, in Arch. loc. e cond. 1996, n. 5.*

e) In genere

L'utilizzazione dell'acqua corrente in un edificio di un'area urbana costituisce un servizio essenziale che, prima di essere compreso negli impianti comuni alla utilizzazione dei quali i partecipanti al condominio hanno diritto come proiezione necessaria del potere dominicale, attiene alla salvaguardia delle qualità primarie della porzione di piano.

* *Corte app. civ. Milano, 18 dicembre 1990, n. 527.*

f) Pozzo

Qualora il condomino, proprietario dell'ultimo piano di un edificio in condominio, provveda alla chiusura, all'altezza del proprio vano, del vano di un pozzo comune destinandone lo spazio di risulta ad altro uso, non è leso il diritto degli altri condomini, proprietari dei piani sottostanti, se le opere compiute dal proprietario dell'ultimo piano non impediscano ad essi di fare uso del pozzo secondo il loro diritto e senza che sia alterata, nei loro confronti, la destinazione originaria del pozzo all'attingimento di acqua del sottosuolo.

* *Cass. civ., 24 aprile 1969, n. 1339.*

In tema di condominio di edifici, l'obbligo di vigilare e mantenere un bene comune (nella specie pozzo) in stato da non recare danni ad altri condomini o a terzi estranei al condominio, incombe su tutti gli aventi diritto senza che rilevi l'ubicazione della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive.

* *Cass. civ., sez. II, 17 aprile 1998, n. 3887, Amaro ed altro c. Schifano.*

La comproprietà di un pozzo privo di falda acquifera che i comproprietari riempiono, ciascuno a sue spese, con una certa quantità di acqua, derivata da un vicino fiume, non comporta la proprietà dell'acqua che vi è contenuta, e, pertanto, ciascun comproprietario del pozzo rimane proprietario esclusivo del quantitativo di acqua da lui derivato dal fiume e immesso nel pozzo a sue spese e, quale proprietario esclusivo, ben può vendere quel quantitativo di acqua a terze persone.

* *Cass. civ., 12 marzo 1977, n. 997.*

g) Proprietà

La presunzione di comunione dell'impianto idrico di un immobile in condominio (art. 1117, n. 3) non può estendersi a quella parte dell'impianto stesso ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva – anche se questo sia allacciato a quello comune – servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri condomini.

* *Cass. civ., 23 luglio 1963, n. 2043.*

L'ipotesi prevista dal n. 3 dell'art. 1117 può ricorrere anche nel caso di impianti (nella specie, di riscaldamento o di erogazione di acqua) installati in locali o spazi che, in virtù del titolo, siano di pertinenza esclusiva di uno dei condomini, purché concorra il nesso oggettivo di accessorietà, in dipendenza della destinazione degli impianti stessi al servizio dell'intero edificio; se esula questo estremo e si tratta di installazioni che formano parte integrante del cespite di proprietà esclusiva in cui sono poste, il diritto all'uso di esse da parte degli altri partecipanti al condominio potrebbe sussistere soltanto in funzione di un titolo che, neutralizzando le conseguenze giuridiche che, di regola, dovrebbero derivare dal principio dell'accessione (art. 934) e dal rapporto pertinenziale (artt. 817 e 818), costituisca in relazione a tali opere un «condominio superficario» o assoggetti a servitù parte dell'immobile in cui si trovano.

* *Cass. civ., 23 aprile 1960, n. 913.*

L'impianto idrico condominiale svolge una funzione comune, generale ed è una tipica struttura condominiale, anche se realizzato con un fascio di tubi distinti invece che con una condotta collettiva unica, fino all'ingresso nella singola unità immobiliare privata, dove cioè il tubo passa al servizio esclusivo della porzione di proprietà individuale: fino a quel punto l'impianto è di proprietà del condominio che infatti può modificarne il percorso, la consistenza e il servizio, frazionandolo, unificandolo, allacciandovi derivazioni, o apportando altre variazioni di interesse comune, naturalmente assicurandone la funzione a tutti i condomini.

* *Trib. civ. Roma, 17 marzo 1988, n. 4112, Colelli e altri c. Condominio di via Acqua Bulicante, n. 369, Roma, in Arch. loc. e cond. 1988, 423.*

In un condominio di edifici, ciascun condomino ha il compossesso dell'acqua che affluisce dalle tubazioni comunali a quelle condominiali, che è esercitato con il mandato gestorio conferito all'amministratore; quando, però, l'acqua entra nella tubatura del singolo condomino, questi vanta un possesso esclusivo.

* *Pret. civ. Genova, ord. 3 dicembre 1993.*

h) Qualità delle acque

È punibile, ai sensi dell'art. 21, primo comma, D.P.R. 236/88, il responsabile di un acquedotto pubblico che consenta l'erogazione di acqua destinata al consumo umano non conforme ai requisiti legali di qualità, per colpa costituita da negligenza, imprudenza o imperizia (desunte dalla non adeguata organizzazione del servizio) e/o dalla violazione di specifiche prescrizioni del detto D.P.R. o di altre norme tecniche, poste a tutela della qualità delle acque potabili.

* *Pret. pen. Rovigo, 7 febbraio 1990, Di Stefani.*

La fornitura a terzi di acqua destinata al consumo umano non conforme a tutti i requisiti previsti dall'allegato I D.P.R. 236/88 integra, comunque, l'elemento obiettivo del reato previsto dall'art. 21, primo comma, D.P.R. cit., anche se autorizzata sulla base di provvedimenti amministrativi contingibili ed urgenti (nella specie, essendo stato acclarato che l'acqua erogata da alcuni acquedotti non rispettava i requisiti di qualità previsti dal D.P.R. 236/88, alcuni sindaci, con ordinanza, avevano vietato ai cittadini l'uso alimentare della detta acqua, pur distribuita all'utenza; peraltro, gli amministratori degli acquedotti sono stati assolti dal reato di cui all'art. 21 D.P.R. 236/88, perché incorsi nell'erronea e scusabile convinzione di essere obbligati a continuare l'erogazione per effetto di dette ordinanze).

* *Pret. pen. Rovigo, 7 febbraio 1990, Di Stefani.*

Risponde del reato (residuale) di cui all'art. 21 D.P.R. n. 236/88 chi (anche se pubblico ufficiale), (almeno) per colpa (generica o specifica), abbia determinato l'erogazione di acqua destinata al consumo umano non conforme ai requisiti di qualità previsti dal decreto del Presidente della Repubblica citato (nella specie, il sindaco e due impiegati addetti al servizio acquedottistico comunale sono stati assolti per l'assoluta genericità dell'addebito).

* *Pret. pen. Camerino, 20 settembre 1991, Feliciani.*

i) Riparazioni

In tema di delibere assembleari di un condominio, non sono da considerarsi atti eccedenti l'ordinaria amministrazione quelli relativi alla riparazione dell'impianto idrico dell'edificio, all'autorizzazione a resistere ad un atto di citazione proposto contro il condominio ed all'aggiornamento dell'assicurazione dell'immobile, con la conseguenza che per la validità della delibera in ordine agli atti suddetti è sufficiente che, in seconda convocazione, sia rappresentato un terzo del valore dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 8 novembre 1989, n. 4691, Renza c. Cond. Via De Ce.*

l) Sistema di scarico

La trasformazione dello scarico dal sistema «a cassetta» in quello a «passo rapido», effettuata nella camera da bagno di un appartamento condominiale, rappresentando una diversa e più intensa modalità d'uso dell'impianto idrico generale, non costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., bensì uso della cosa comune regolato dall'art. 1102 c.c.

* *Trib. civ. Milano, 12 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 574.*

m) Spese

In tema di ripartizione delle spese condominiali (nella specie: spese del servizio di fornitura dell'acqua calda), i criteri stabiliti dal primo e dal secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. possono essere derogati, secondo quanto prescrive espressamente l'indicata norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini interessati.

* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1985, n. 1253, Lanzi c. Cond. V. B. Angeli.*

In tema di condominio degli edifici, il principio stabilito dall'art. 1118 c.c., secondo cui il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, sottrarsi all'obbligo di concorrere nelle spese necessarie per la loro conservazione, con aggravio a carico degli altri condomini, non trova applicazione con riguardo quegli impianti condominiali da considerarsi superflui in relazione alle condizioni obiettive ed alle esigenze delle moderne concezioni di vita, ovvero illegali, perché vietati da norme imperative. Ricorrendo tali condizioni deve riconoscersi al condomino la facoltà di rinunciare alla cosa comune, senza essere tenuto a sostenere le spese necessarie per la sua conservazione, quando gli altri condomini intendano persistere nella conservazione degli impianti preesistenti, pur in presenza di nuove tecniche o servizi predisposti dalla P.A., poiché in tali casi l'esistenza degli impianti trova ragione esclusivamente nella determinazione dei condomini che intendono conservarli. (Nella specie un condomino, adducendo l'esistenza di impianti pubblici idrici e fognari perfettamente efficienti, aveva dichiarato di rinunciare al suo diritto sull'impianto condominiale di autoclave perché ritenuto superfluo, e sul pozzo nero perché in contrasto con le prescrizioni di legge).

* *Cass. civ.*, 27 aprile 1991, n. 4652.

Nell'individuazione del sistema di ripartizione delle spese per l'erogazione dell'acqua calda vige il principio della maggioranza non rientrando la ripartizione di dette spese tra le norme imperative inderogabili e non apparendo corretto sotto il profilo non solo giuridico ma anche etico, sottrarsi al pagamento della quota proporzionale di un servizio che viene offerto a tutti solo perché non lo si utilizza in tutto o in parte per motivi propri.

* *Trib. civ. Massa*, 19 ottobre 1982, n. 448, *Maghei ed altra c. Spediacci*, in *Arch. loc. e cond.* 1983, 294.

In caso di regolamento condominiale che preveda il riparto «per persona» delle spese per il consumo dell'acqua potabile, è lecita la delibera assembleare che preveda a carico del proprietario – con moglie e due figli – di un appartamento e di una mansarda la quota di partecipazione a tali spese in ragione di otto unità.

* *Trib. civ. Milano*, sez. VIII, 9 novembre 1992, *Barbaglia e altra c. Condominio Residence Park di Abbiategrasso*, in *Arch. loc. e cond.* 1993, 787.

In regime condominiale, le spese del sollevamento dell'acqua di falda, devono essere ripartite in base alla superficie reale di ogni singola unità immobiliare.

* *Pret. civ. Pordenone*, 25 febbraio 1989, n. 26, *Fagotto c. Rigo Sergio e C. Snc*, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 149.

Le riparazioni alle tubature effettuate all'interno degli appartamenti sono a carico dei rispettivi proprietari e, quindi, se l'amministratore le fa eseguire con fondi del condominio, non è legittimato a chiedere il rimborso ai singoli condomini, neanche se in forza di delibera assembleare.

* *Trib. civ. Milano*, 26 giugno 1970.

L'inesatto ovvero arbitrario criterio di ripartizione delle maggiori spese per il consumo dell'acqua, riguardando esclusivamente il merito di una delibera assembleare, costituisce motivo di annullabilità, e non di nullità, della stessa.

* *Trib. civ. Roma*, 25 marzo 1993, n. 4854, in *Arch. loc. e cond.* 1994, n. 2.

In materia di ripartizione delle spese per consumo d'acqua – in assenza di una disposizione del regolamento in tal senso o di una delibera adottata dall'assemblea – è arbitrario equiparare il consumo di acqua di un cane da appartamento a quello di una persona.

* *Trib. civ. Monza*, sez. I, 14 agosto 1993, n. 1381, *Giacometti c. Cond. Smeraldo di via Assunta n. 9 di Paderno Dugnano*, in *Arch. loc. e cond.* 1994, 605.

È da ritenere *contra legem* la prassi amministrativa seguita da un comune il quale applichi la tariffa in vigore al momento della lettura annuale dei contatori a prescindere dall'epoca alla quale risalgono i consumi di acqua, in quanto le tariffe da applicare sono quelle in vigore all'epoca dell'effettuazione del consumo e non già quelle vigenti alla data della sua fatturazione.

* *Trib. civ. Verbania*, 23 marzo 1992, in *Arch. civ.* 1993, n. 5.

Legittimamente l'amministratore dispone, a norma dell'art. 63 comma 3 disp. att. c.c., la sospensione dell'erogazione dell'acqua al condominio moroso nel pagamento degli oneri condominiali.

* *Pret. civ. Genova, ord. 3 dicembre 1993.*

n) Spostamento delle colonne di adduzione

Lo spostamento, non autorizzato dall'unanimità dei partecipanti al condominio, dal loro preesistente asse delle colonne condominiali di adduzione dell'acqua potabile e di scarico delle acque luride, costituisce, ex art. 1170 c.c., illecito possessorio, posto in essere dal condomino a favore del quale è stato eseguito lo spostamento, nonché dall'idraulico, incaricato della sola sostituzione dei tubi preesistenti, perché tale modificazione rende più gravosa, in re ipsa, la portata dell'acqua per pressione verso i piani alti e il deflusso delle acque reflue.

* *Pret. civ. Torino, ord. 9 luglio 1996, Condominio di Via Luini n. 71 in Torino c. Spineto, in Arch. loc. e cond. 1997, 865.*

o) Uso

Qualora l'impianto idrico venga ricompreso nel regolamento condominiale tra le cose di proprietà comune a tutti i condomini, l'uso dello stesso è disciplinato dall'art. 1102 cod. civ.; ne deriva che è illegittimo il rifiuto opposto dall'assemblea condominiale alla richiesta di un condomino di utilizzare l'impianto idrico comune per l'adduzione dell'acqua all'appartamento di proprietà, atteso che il potere dell'assemblea di disciplinare le modalità per il miglior godimento della cosa comune non può estendersi fino ad escludere in concreto, nei confronti di un condomino, l'esercizio dei diritti allo stesso spettanti.

* *Trib. civ. Roma, sez. II, 21 maggio 1986, n. 7400, Maccallini c. Cond. di via della Mercedes n. 21, Roma, in Arch. loc. e cond. 1987, 148.*

L'utilizzazione dell'acqua corrente in un edificio di un'area urbana costituisce un servizio essenziale che prima di essere compreso negli impianti comuni alla utilizzazione dei quali i partecipanti al condominio hanno diritto come proiezione necessaria del potere dominicale, attiene alla salvaguardia delle qualità primarie della porzione di piano. Pertanto, in caso di carenze di tale servizio, ben può il singolo condomino far valere i diritti ad esso spettanti quale singolo, anche con il ricorso ex art. 700 c.p.c. ove ne ricorrano i presupposti ed ottenere in seguito dal condominio il rimborso delle spese sostenute, detratta la propria quota.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 3 maggio 1991, n. 527, Cond. di via Trieste, n. 9 di Segrate c. Peracchi e altri, in Arch. loc. e cond. 1993, 108.*

p) Vizi

Sussiste la responsabilità del condominio, cui compete realizzare gli impianti necessari al mantenimento in buono stato dell'intero stabile, qualora siano accertate carenze nell'impianto idraulico condominiale. (Nella specie il condominio è stato ritenuto responsabile per i danni dovuti alla mancata installazione di una seconda valvola antiriflusso negli impianti idraulici comuni).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 13 aprile 1989, Cavaglià ed altri c. Condominio di via Wildt n. 5, Milano e RAS - Riunione Adriatica di Sicurtà Spa, in Arch. loc. e cond. 1990, 80.*

La responsabilità per rovina di edificio, che a norma dell'art. 2053 cod. civ. grava sul proprietario dell'edificio, comprende ogni disgregazione, sia pure limitata, dell'edificio stesso, ovvero di elementi accessori in esso stabilmente incorporati compresa la rottura dei tubi dell'impianto idrico. Essa si pone quale ipotesi particolare di danni da cose in custodia, onde, per il principio di specialità, il suo configurarsi impedisce l'applicazione dell'art. 2053 cod. civ. e quindi il concretarsi della responsabilità del conduttore verso terzi per l'immobile in sua custodia, con la conseguenza che dei danni derivati ad un terzo dalla rottura di una condotta dell'acqua risponde nei confronti del terzo il proprietario dell'edificio a termini del citato art. 2053 e non il conduttore dell'edificio medesimo, poiché il contratto di locazione non importa il venir meno della sua responsabilità per rovina dell'edificio non escludendone il dovere di vigilare sull'efficienza dell'immobile, salvo il caso di concorso fattivo e non puramente omissivo del conduttore nella determinazione della rovina dell'edificio e comunque il regresso ex art. 2055 cod. civ. spettante al

proprietario per la violazione di quel dovere ex art. 2051 di vigilanza, pur sempre concretantesi a carico del conduttore per la eventuale mancanza di un suo intervento riparatore o di salvaguardia del bene.

* Cass. civ., sez. III, 29 gennaio 1981, n. 693, *La Falce c. Fiorino*.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.