



CONDOMINIO

Cantine allagate Chi deve intervenire?

■ Propongo il seguente caso: palazzo antico, nel centro di Pisa, con seminterrato da anni allagato (circa 40-50 cm d'acqua) da acqua di falda. Si tratta di alcuni vani, in origine cantine del palazzo, che hanno accesso esclusivo solo dalla proprietà di uno dei condomini, il quale è anche proprietario esclusivo di tutti i locali in questione. Le eventuali spese di prosciugamento a chi competono? A tutto il condominio o al proprietario delle cantine stesse?

Filippo G., Pisa

CON riferimento al quesito prospettato è necessario precisare alcuni aspetti fondamentali. In primo luogo si rammenta

che il sottosuolo di un condominio, anche se non espressamente ricompreso nelle parti comuni dall'art. 1117 c.c., per il combinato disposto di tale disposizione con l'art. 840 c.c. deve ritenersi parte comune e in tal senso si è espressa anche la Cassazione, proprio in relazione alla funzione essenziale di sostegno che svolge nei confronti dell'edificio. In ordine alle cantine, che talvolta possono essere beni condominiali, nel caso prospettato dal lettore, la natura comune delle stesse è, invece, esclusa dalla situazione di fatto e giuridica di tali beni, che non possono essere oggetto di pari godimento da parte degli altri condomini, proprio in ragione dell'accesso esclusivo riservato al proprietario degli stessi. Stante quan-

to sopra, a meno che le infiltrazioni di acqua nelle cantine non dipendano da cause imputabili anche solo in parte al condominio o ricollegabili al suo dovere di custodia delle parti comuni ex art. 2051 cc, nel caso de quo le spese di prosciugamento dei locali allagati devono far carico al proprietario esclusivo delle stesse. Aggiungiamo, per completezza che, qualora, a seguito di apposita indagine tecnica, dagli allagamenti dovuti alla falda, si possa ravvisare una fonte di pericolo di danno per l'edificio condominiale (fondamenta, muri perimetrali), le spese per convogliare le acque di falda lontano dal sedime condominiale sono di competenza dell'intero condominio.

Ufficio stampa **Confedilizia Pisa**

