

I pluviali del condominio

di Monica MARCON

Bene comune?

Sono definiti pluviali, o grondaie, i canali di scarico destinati a smaltire le acque piovane dalle coperture di un edificio.

L'art. 1117 c.c. non li menziona espressamente tra i beni comuni, ma è condivisa l'opinione che essi rientrino a pieno titolo in questa connotazione, appartenendo alla più vasta categoria dei “manufatti ...destinati all'uso comune... impianti idrici...”.

Sempre fatto salvo, naturalmente, il titolo contrario.

La natura di beni comuni discende dalla funzione che i pluviali assolvono: essi convogliano le acque piovane evitando che i ristagni, i dilavamenti e le tracimazioni possano arrecare danno all'intero stabile.

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione, la numero 10371 del 19 aprile 2025, ha ben chiarito la correttezza della qualificazione dei pluviali come beni comuni condominiali, anche in un caso ove poteva sussistere il dubbio dell'asservimento del bene a maggiore beneficio di alcune unità immobiliari.

La vicenda sottoposta a giudizio traeva origine dall'impugnativa di una delibera adottata dall'assemblea di un condominio di Milano, nel quale erano state ripartite tra tutti i condomini, in ragione dei millesimi di proprietà, le spese di rifacimento delle grondaie. Nel riparto erano ricomprese anche le condòmine opponenti, proprietarie di un'unità immobiliare che non prospettava sulla facciata interessata dall'intervento. Il Tribunale aveva rigettato l'impugnativa e la Corte d'Appello di Milano aveva confermato il provvedimento impugnato con la motivazione così riassunta dalla Cassazione: “La Corte distrettuale riteneva che le gronde e sottogronde in rame presenti solo su alcuni balconi della facciata interna, non coperte dal tetto, avessero natura di beni comuni, malgrado la loro collocazione al di sotto

dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini, attesa la funzione, dalle stesse espletata, di convogliamento delle acque meteoriche in un pluviale che scaricava nella condotta fognaria condominiale, a salvaguardia della facciata condominiale, escludendo che le stesse avessero una funzione di convogliamento delle acque raccoltesi sui balconi.” La Suprema Corte confermava la statuizione di secondo grado, così affermando: “...la giurisprudenza di questa Corte è consolidata nel ritenere che ” in tema di condominio negli edifici le parti dell’edificio – muri e tetti (art. 1117 cod. civ., n. 1) – ovvero le opere ed i manufatti – fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 cod. civ., n. 3) – deputati a preservare l’edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d’acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni”.

La ripartizione delle spese che riguardano i pluviali

Dalla qualificazione di bene comune a tutti i condomini discende la regolamentazione delle spese secondo il criterio generale previsto dal primo comma dell’articolo 1123 del nostro codice, ossia quello proporzionale ai millesimi di proprietà.

La medesima recente ordinanza, sopra citata, ancora una volta si esprime in termini molto chiari sul riparto delle spese di riparazione o sostituzione dei pluviali, affermando: “...le spese ... sono assoggettate alla ripartizione in misura

proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell’art. 1123 cod. civ., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123 cod. civ., commi 1 e 2)” (Cass. 3.1.2013 n. 64; Cass. n. 4403/1999; Cass. n. 11423/1990)”.

Obblighi di custodia dei pluviali ed eventuale concorso di responsabilità per danni

Se è vero che le spese di manutenzione e rifacimento dei pluviali sono normalmente poste a carico di tutti i condòmini, diversa è la questione che attiene alla responsabilità per i danni eventualmente derivati dalla occlusione o rottura dei pluviali.

Infatti, in caso di otturazione dei pluviali o delle loro bocchette causate dalla negligenza del condòmino che vi abbia lasciato cadere fogliame o altro, senza curarsi delle prevedibili conseguenze dell’occlusione, può verificarsi un concorso tra la di lui responsabilità e quella del condominio, ai sensi dell’art. 2051 c.c.

Potrebbe anche profilarsi una responsabilità dell'amministratore in forza degli obblighi inerenti all'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c.

Il rapporto di responsabilità che si instaura tra i diversi obbligati verso eventuali danneggiati è solidale, ex art. 2055 c.c., pur non richiedendo il litisconsorzio necessario.

Come ha chiarito la Cassazione (n. 516/2022), coloro che subiscono danno possono limitarsi all'azione nei confronti del singolo condòmino responsabile, senza obbligo di citare in giudizio tutti gli altri condomini, ma in tale caso rivestono sia la qualità di danneggiati che la qualità di danneggianti, in virtù della loro appartenenza al condominio. Pertanto, costoro, pur avendo diritto al risarcimento, dovranno anche partecipare ad una parte delle spese di riparazione del pluviale e alla ripartizione delle spese di risarcimento.

Attenzione alle ispezioni dei pluviali con personale improvvisato!

È molto recente un provvedimento sul punto della Suprema Corte (Cassazione Penale, Sez. 4, 14 maggio 2025, n. 18169) che ha confermato la condanna di un'amministratrice di condominio per il delitto di omicidio colposo aggravato.

Costei è stata giudicata penalmente responsabile del decesso di un giardiniere, verificatosi per effetto della caduta avvenuta mentre era intento ad ispezionare una grondaia.

Nella fattispecie il condominio aveva deliberato di non effettuare la sostituzione della grondaia, ma di limitarsi a verificare l'eventuale esistenza di un'ostruzione, incaricando l'amministratrice di far eseguire l'intervento di ispezione locale.

Ebbene, osserva la Corte che l'amministratrice del condominio aveva conferito al prestatore d'opera deceduto l'incarico di svolgere un'attività, consistente nell'ispezione da eseguirsi "in quota" e che aveva consapevolmente scelto un soggetto privo dell'idoneità tecnico professionale richiesta per l'espletamento dell'incarico, poco rilevando che lo stesso soggetto, in passato, aveva già svolto lavori "in quota" nell'interesse del condominio, ben sapendo, invece, che la delegata attività di ispezione sarebbe stata effettuata dal prestatore d'opera deceduto con l'ausilio di una semplice scala, nient'affatto sicura.

Avv. Monica MARCON