

RESPONSABILITA' DEL CONDOMINIO E DELL'AMMINISTRATORE
PER L'USO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Punto di partenza per l'odierna disamina è l'art. 1117 c.c. (*Parti comuni dell'edificio*) che, in particolare, dispone:

“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

..... omissis

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini”

Va detto che **l'art. 1117 c.c.** fa un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa delle parti comuni.

Ovvero, la portata di tale disposizione può essere superata se il bene, per proprie obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento solo di una parte dell'immobile (di cui costituisce quindi pertinenza) e, dunque, unicamente ad un gruppo di condòmini (o anche ad uno soltanto di essi).

Ebbene, in siffatta ipotesi viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene vince la

presunzione legale di attribuzione del medesimo all'intero Condominio, alla stessa identica stregua di un titolo contrario (rogito o quant'altro).

In considerazione di ciò, tenuto altresì conto del sopra citato punto n. 3 dell'art.1117 c.c. (che, appunto, espressamente specifica che “*Sono oggetto di proprietà comune ... le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune ... fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini*”) le responsabilità eventualmente ascrivibili al Condominio in relazione alle ipotesi di cui oggi trattiamo si limiterebbero, in ogni caso, alla presenza di problematiche riscontrate nel solo tratto di condotta compreso tra l'ingresso della fornitura d'acqua nei manufatti comuni ed il punto di diramazione delle condutture delle singole proprietà esclusive.

Ancora in via preliminare poche parole sulle responsabilità dell'amministratore quale legale rappresentante del Condominio.

Tali responsabilità sono evidentemente in stretta correlazione con i poteri/doveri dell'amministratore, nel senso che qualora il medesimo non abbia il potere/dovere di intervenire in un determinato caso, non potrà essergli attribuita alcuna responsabilità in proposito (fermo restando che come dirò nel prosieguo le responsabilità risarcitorie del medesimo si esauriscono nel “rapporto interno” di mandato con i condòmini che rappresenta).

Ciò detto, ricordiamo che, secondo la previsione dell'**art. 1130 c.c.**, l'amministratore, tra l'altro, deve:

- *“disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini”*,

- *”compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio”*.

Tali attribuzioni, dunque, comprendono sia i poteri che i doveri connessi all'espletamento della funzione di amministratore.

Gli stessi, va però evidenziato, riguardano solo l'ordinaria amministrazione, mentre per la straordinaria l'amministratore può agire solo in casi d'urgenza (salvo poi necessariamente riferire all'assemblea che può ratificare, o meno, il suo operato).

Per un chiarimento su tale distinzione, aiutano le definizioni di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457 (*Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente*), che all'art. 31 (*“Definizione degli interventi”*), precisano che:
“a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;”

A loro volta, poi, gli interventi si potranno distinguere in base alla loro entità, che qualora notevole non potrà mai farli ritenere interventi ordinari.

Invero, “quando invece si tratti di lavori che, seppure diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza. Difettando tale presupposto le iniziative assunte dall'amministratore stesso riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condòmini” (Cass. 4232/87).

In ultimo, sempre in via preliminare, va pure ricordato il disposto di cui **all'art. 2051 c.c.** (*Danno cagionato da cosa in custodia*): “Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito”.

Infatti, tale norma è applicabile anche in materia di condominio, in quanto il singolo condòmino si pone come terzo nei confronti del gruppo della collettività condominiale, collettività che è tenuta alla custodia e alla manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio.

Di conseguenza il singolo può agire contro il gruppo per i danni derivanti dal cattivo funzionamento di un impianto o servizio comune.

In altre parole, il Condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati ai singoli condòmini.

Infatti, dalla comproprietà dei servizi e degli impianti comuni nascono per i condomini (raggruppati tra loro nell' “Ente di gestione”/Condominio) delle

obbligazioni *propter rem* con la conseguenza che, in particolare, la responsabilità per danni derivanti ai singoli compartecipi dalle cose comuni grava su tutti i condomini.

In particolare, per Suprema Corte di Cassazione (sentenza 17 aprile 1998, n. 3887), l'obbligo di vigilare e mantenere un pozzo comune, in stato da non recare danni ad altri condòmini o a terzi estranei al condominio, incombe su tutti gli aventi diritto senza che rilevi l'ubicazione della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive.

Quanto alla specifica responsabilità dell'amministratore in riferimento ai danni subiti da condòmini e/o terzi va evidenziato che proprio in relazione al disposto di cui all'art. 2051 c.c., la Corte di Cassazione (sentenza del'11 febbraio 1981, n. 859) ha precisato che: *“Essendo l'amministratore, nell'espletamento delle attribuzioni di cui all'art. 1131 c.c., il rappresentante dei partecipanti al condominio (alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la propria attività), la violazione di tale dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti, compreso tra questi il singolo condomino, distinto dal gruppo e come tale rimasto danneggiato per la difettosità di parti comuni dell'edificio, da considerarsi nella custodia del condominio agli effetti dell'art. 2051 c.c.”.*

Pertanto, nei confronti dell'eventuale danneggiato, responsabile sarà sempre e solo il Condominio.

Fatta salva, evidentemente, un'eventuale successiva azione di rivalsa da parte dei condòmini nei confronti del proprio amministratore, qualora gli stessi dimostrino che il medesimo, avendone nel caso il potere (mi riporto a quanto detto in

precedenza circa l'ordinaria amministrazione ed i poteri in caso di urgenza), sia stato negligente nell'intervenire con tempestività per quanto di propria competenza.

Ciò detto in via preliminare, deve ritenersi che il Condominio debba vigilare affinché le proprie cisterne, condutture di acquedotto, impianti per l'acqua e manufatti analoghi (o comunque alle stesse accessori) siano conformi alle normative quanto ai materiali ed alla loro realizzazione.

Inoltre, dovrà provvedere alla manutenzione necessaria per mantenere in efficienza tali parti comuni, oltre che alla eventuale predisposizione di idonei accorgimenti tecnici (tra i quali anche l'installazione di specifiche apparecchiature) volti ad evitare l'insorgere di problematiche note quanto alle condizioni che ne favoriscono il verificarsi (ad esempio quanto alla "legionella", oppure alle problematiche connesse a batteri coliformi o quali la *pseudomonas*, potrebbe essere opportuno installare dispositivi che controllino la "genesì del biofilm"): ciò però dipende dalle condizioni di ogni singolo impianto.

Doverosamente precisato ciò, non potrà ascrivere al Condominio responsabilità alcuna per difetti di un prodotto fornito da terzi: nel caso di specie, appunto, l'acqua che perviene al fondo condominiale.

Invero, la fornitura dell'acqua ai singoli condòmini non è, di per se stessa, un servizio comune.

Di comune v'è solo la titolarità dei manufatti in cui passa il "bene/acqua", il quale, indubabilmente, è un prodotto acquistato, e quindi fornito, da terzi estranei al Condominio.

Evidentemente, poi, qualora si accertasse la presenza di un vizio/problema del prodotto da altri fornito nel momento in cui il medesimo si trova all'interno di parti comuni (quindi della "sfera giuridica" di responsabilità del custode/Condominio: in base al predetto art. 2051 c.c.), il Condominio (e per esso l'amministratore per quanto di sua competenza) avrà il dovere di svolgere tutte le necessarie attività di verifica volte ad accertare la natura della problematica, dopo di che sarà altresì tenuto ad approntare ogni opportuno adempimento finalizzato all'eliminazione delle stesse onde prevenire danni a condòmini e/o terzi.

Solo in assenza di tale successiva attività di verifica e tutela nei confronti dei condòmini e/o terzi, quest'ultimi potranno eventualmente imputare una qualche responsabilità risarcitoria al Condominio (ovviamente, fermo restando quanto sopra si è detto in relazione alla necessità che il Condominio deve comunque uniformarsi alla legge ed alla diligenza di prassi, per evitare l'insorgere stesso della problematica).

In riepilogo, il Condominio potrebbe essere eventualmente chiamato a rispondere nei confronti di eventuali condòmini/terzi danneggiati:

- 1) nell'ipotesi in cui venga accertato che l'evento dannoso sia ricollegabile causalmente ad una deficienza (negligentemente trascurata) dei beni comuni in cui la fornitura d'acqua è passata prima di arrivare al punto di diramazione con le singole proprietà esclusive dei condòmini, o, ancora, causa una non corretta manutenzione dei medesimi, o, infine, per difetto dell'approntamento degli idonei accorgimenti tecnici volti ad evitare

l'insorgere di una problematica nota quanto alle condizioni in cui la stessa può svilupparsi;

- 2) nel caso in cui, pur in assenza di responsabilità quali quelle appena descritte, sia stata verificata la presenza nelle parti comuni di un prodotto dannoso per responsabilità altrui e - a quel punto e solo a quel punto – non siano stati successivamente approntati i tempestivi opportuni provvedimenti volti ad evitare ulteriori danni.

Ciò, significa che non potrà ritenersi responsabile il Condominio per non avere “preventivamente” accertato la qualità dell’acqua fornita, dovendosi ciò escludere non soltanto per l’assenza di una normativa positiva che imponga ciò, ma anche per evidenti ragioni di buon senso e, comunque, non potendosi certo pretendere che l’“Utente Privato/Condominio”, in base alla media diligenza contrattuale, debba effettuare costose e complicate verifiche tecniche preventive, relativamente ad un prodotto fornito da soggetti che per loro stessa natura sono sottoposti al rispetto di normative molto puntuali e rigorose.

Evidentemente, poi, quanto al profilo del risarcimento del danno, una volta eliminata la problematica in questione, sarà da accertarsi a chi nel caso di specie compete l’effettiva responsabilità della stessa, potendo secondo diritto il Condominio agire, in via di rivalsa, nei confronti di tale accertato responsabile per la refusione dei danni e la ripetizione degli oneri eventualmente sopportati in assenza di responsabilità dirette e/o indirette del medesimo.

Guia Guerzoni