



Contiene
immagini,
check-list,
tavole
sinottiche e
formulario

Avv. Roberto Rizzo

LA BRAGA DI SCARICO CONDOMINIALE

DISORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI



Libriccondominio



Roberto Rizzo

LA BRAGA DI SCARICO CONDOMINIALE. DISORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

- Contiene immagini, check-list, tavole sinottiche e formulario -

Presentazione

Il presente ebook, è rivolto prevalentemente agli operatori di settore ed ai gestori di immobili professionisti.

Si prefigge lo scopo di affrontare, in modo sintetico ed agevole, le problematiche connesse all'esatta individuazione ed alla ripartizione -tra privato e condominio- delle responsabilità riparatorie e risarcitorie nelle ipotesi di rottura della c.d. braga di scarico condominiale, alla luce delle divergenti pronunce giurisprudenziali, che hanno visto contrapporsi due contrastanti orientamenti: quello che considera la braga di proprietà del singolo condòmino e quello, di segno contrario e prevalente, che la considera proprietà comune ai condòmini serviti dalla colonna montante alla quale essa afferisce.

Entrambe le posizioni oggetto d'esame si basano su una differente lettura del medesimo dato normativo, vale a dire l'art. 1117 c.c.

Naturalmente, al fine di semplificare ulteriormente l'esposizione dei contenuti, sono state introdotte tavole sinottiche e riepilogative e pratiche formule operative, finalizzate a favorire la comprensione del contesto in cui si inserisce e della funzione che riveste la braga di scarico condominiale.

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO

L'IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE.

1.1 La struttura dell'impianto di scarico delle acque reflue nel Condominio. Glossario e definizioni terminologiche principali.

1.2 Le caratteristiche tecniche di un impianto di scarico.

1.3 Le diramazioni di scarico.

CAPITOLO SECONDO

LA DISCIPLINA GIURIDICA DELL'IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE E DELLA BRAGA.

2.1 L'art. 1117 c.c. ed il dibattito giurisprudenziale sulla natura della c.d. braga di scarico.

2.2. Due teorie a confronto: la c.d. tesi della condominialità della braga e la tesi della natura privatistica della stessa. Disorientamenti giurisprudenziali.

2.3 Il Regime della responsabilità. L'art. 2051 c.c. e i doveri di custodia.

2.4 Osservazioni critiche.

CAPITOLO TERZO

CASI PRATICI. RIEPILOGO DELLA GIURISPRUDENZA ESAMINATA.

Infiltrazioni da rottura della braga: come muoversi?

Ipotesi a: l'appartamento soprastante è occupato dal proprietario

Ipotesi b: l'appartamento soprastante è occupato dall'inquilino

Ipotesi c: l'appartamento soprastante è occupato dall'usufruttuario

Suggerimenti pratici

FORMULARIO

1) Lettera Di Denuncia Infiltrazioni, Costituzione In Mora E Richiesta Risarcimento Danni.

2) Atto di citazione per risarcimento danni da infiltrazioni d'acqua.

3) Atto di accertamento tecnico preventivo per risarcimento danni da infiltrazioni d'acqua.

4) Atto di Invito a concludere una convenzione di negoziazione assistita da avvocati ex art. 2 e ss. Del D.L. n. 132/2014, convertito in L. N. 162/2014.

5) Lettera di denuncia sinistro alla compagnia d'assicurazione.

CAPITOLO PRIMO

L'IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE.

1.1 La struttura dell'impianto di scarico delle acque reflue nel Condominio. Glossario e definizioni terminologiche principali.

Gli **impianti di scarico** delle acque usate in Condominio possono essere definiti come quel *“complesso di tubazioni che servono a smaltire all'esterno del fabbricato, e della singola unità abitativa, le acque residue dopo l'uso di lavabi, wc, docce, vasche, lavandini della cucina, lavatoi, lavatrici e simili.”*

DEFINIZIONE IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE
<i>“Insieme delle tubazioni finalizzato allo smaltimento all'esterno del fabbricato, e della singola unità abitativa, delle acque residue dopo l'uso di lavabi, wc, docce, vasche, lavandini della cucina, lavatoi, lavatrici e simili.”</i>

Gli elementi principali che caratterizzano un impianto condominiale di scarico, possono essere –schematicamente- così elencati:

- a) la **tubazione principale**, comunemente denominata **colonna fecale** o **colonna di scarico delle acque nere**, che si sviluppa in senso verticale per tutta l'altezza dell'edificio condominiale, in cui vengono convogliati tutti gli scarichi dei relativi apparati igienico-sanitari delle singole unità immobiliari;
- b) le **tubazioni di sfiato o di ventilazione (sfiatatoi)**: sono complementari alle colonne montanti di scarico perché consentono l'aerazione di quest'ultime;
- c) **pozzetti**: sono posti in posizione intermedia, lungo la tubazione principale ed alla base della stessa, ed hanno la funzione di agevolare l'ispezione in caso di otturazione;
- d) **collettore fognario**: in esso si convogliano tutti gli scarichi di acqua nera;
- e) **braga di scarico**: tubo di raccordo biforcuto nel quale si convogliano le tubazioni orizzontali di scarico dai singoli appartamenti, che si inserisce nella colonna montante orizzontale dell'impianto.

Per agevolare la comprensione, vediamo alcuni esempi pratici.

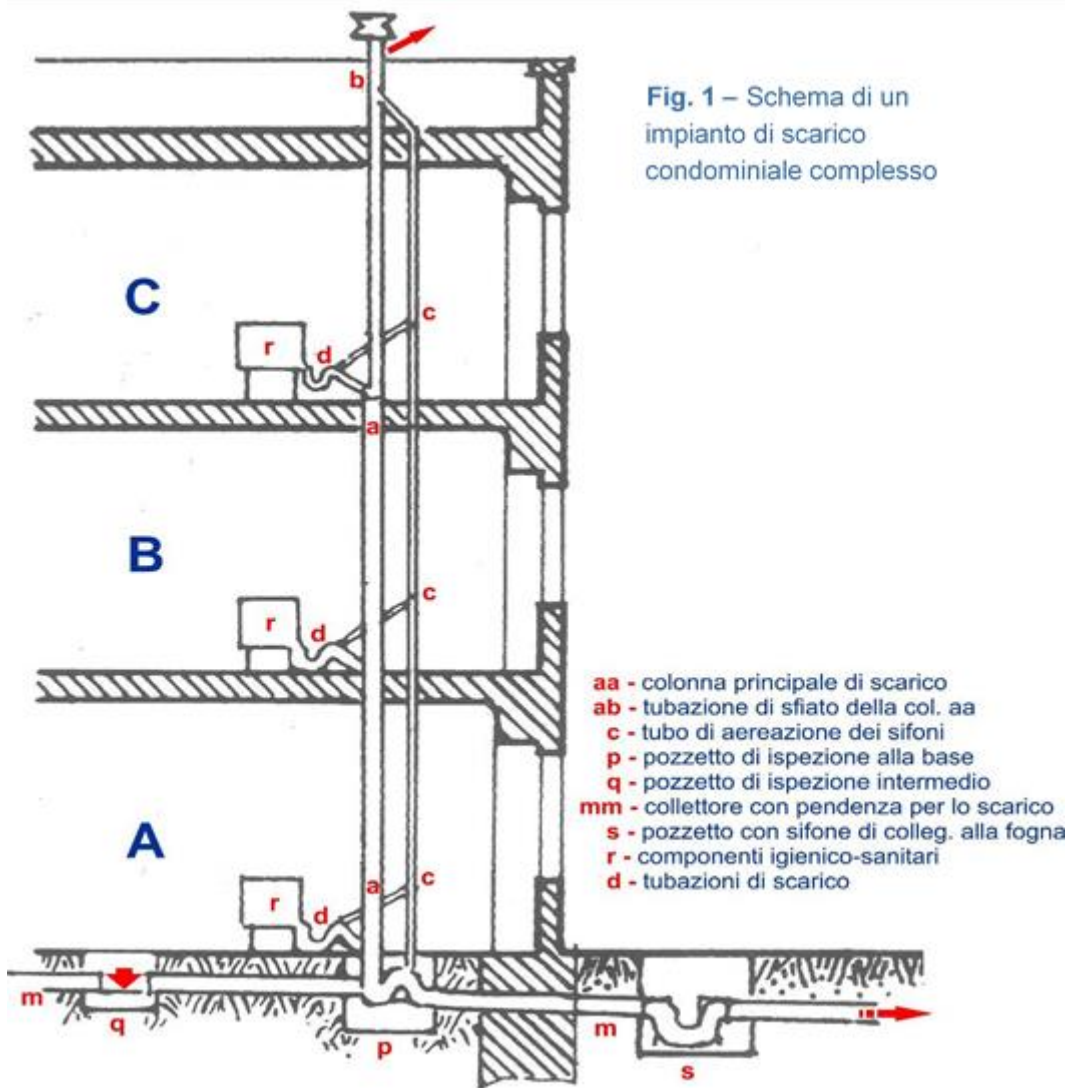


Fig. 1a – Dettaglio di un impianto di scarico con braga ad U in evidenza

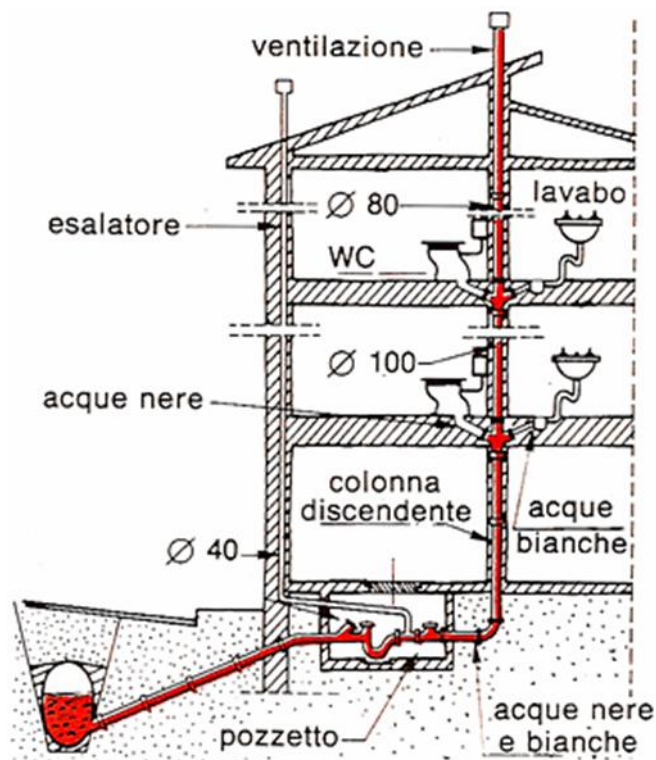


Fig. 1b – Altro esempio di un impianto di scarico condominiale con fossa biologica

GLI ELEMENTI DELL'IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE

1) La colonna Montante (o fecale): è la colonna principale dell'impianto che si sviluppa in senso verticale per tutta l'altezza del fabbricato e ad essa si collegano, attraverso elementi di raccordo, tra cui la braga, gli scarichi dei sanitari degli immobili.

2) Gli sfiatatoi: sono le tubazioni complementari alle colonne montanti; si sviluppano parallelamente ad esse ed arrivano oltre la sommità del tetto al fine di consentire adeguata areazione dell'impianto.

3) I pozzetti d'ispezione: sono posti in posizione intermedia lungo tutto il tratto della colonna montante, oltre che alla base dell'impianto, ed hanno la funzione di consentire l'ispezione e la verifica della regolarità del deflusso e della raccolta degli scarichi sia per evitare ingorghi che in caso di intasamento.

4) I collettori: raccolgono tutti gli scarichi delle acque nere.

5) braga di scarico: tubo di raccordo biforcuto nel quale si convogliano le tubazioni orizzontali di scarico dai singoli appartamenti, che si inserisce nella colonna montante orizzontale dell'impianto.

1.2 Le caratteristiche tecniche di un impianto di scarico.

Ovviamente, affinché un impianto di scarico possa funzionare al meglio, deve rispettare determinate caratteristiche tecniche che sono necessarie al fine di garantire il regolare deflusso delle acque, vale a dire:

- 1) velocità (costante) di scarico;
- 2) mancanza di accumulo di residui;
- 3) tenuta idraulica e contenimento dei gas;
- 4) ripristino della corretta quantità d'aria spinta verso il basso durante il deflusso dei liquidi di scarico;
- 5) corretta ventilazione della colonna fecale;
- 6) un rapporto equilibrato tra la portata di carico/scarico ed il diametro delle colonne interessate, onde evitare il riempimento dell'intera sezione ed il rigurgito verso l'alto dei fluidi scaricati (c.d. fenomeno di risalita).

Inoltre, poiché il deflusso delle acque avviene per gravità, **tutte le diramazioni non verticali (ossia con prevalente disposizione orizzontale) devono essere disposte con pendenza verso il punto di uscita dei liquidi, ossia verso il basso.**

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DI UN IMPIANTO DI SCARICO
1) velocità (costante) di scarico;
2) mancanza di deposito di residui all'interno delle colonne o sul fondo dei pozzetti d'ispezione che possano ingolfare il transito dei liquidi;
3) tenuta idraulica e contenimento dei gas, onde evitare fuoriuscita di odori sgradevoli –oltre che tossici- e di liquami;
4) ripristino della corretta quantità d'aria spinta durante il deflusso dei liquidi di scarico;
5) corretta ventilazione della colonna fecale;
6) un rapporto equilibrato tra la portata di carico/scarico ed il diametro delle colonne interessate, onde evitare spiacevoli fenomeni di risalita (verso l'alto).

CAPITOLO SECONDO
LA DISCIPLINA GIURIDICA DELL'IMPIANTO DI SCARICO CONDOMINIALE
E DELLA BRAGA.

2.1 L'art. 1117 c.c. ed il dibattito giurisprudenziale sulla natura della c.d. braga di scarico.

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., I e III comma: *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo (...) 3) (...) 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.”*

La formulazione dell'articolo in questione non lascia margine per dubbi interpretativi di sorta, circa la **condomionalità** dell'impianto idrico e fognario nel suo complesso, asservito ad un determinato fabbricato.

Nonostante ciò, l'evoluzione giurisprudenziale registrata negli anni ha posto più volte in discussione la natura (privata o condominiale) di una parte specifica degli impianti predetti –la c.d. braga, appunto- originando un dibattito, spesso acceso e tutt'ora in corso, relativo all'esatta individuazione del: *“(...) punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini (...)”* che rappresenta il punto estremo dell'impianto comune.

In altre e più semplici parole, la giurisprudenza di legittimità e di merito si è più volte occupata di indagare la natura della braga di scarico, approdando a soluzioni contrastanti ed evidenziandone la natura ora privata, ora condominiale.

Queste oscillazioni, oltre ad ingenerare confusione negli operatori della materia, comportano differenti conseguenze concrete sul piano delle responsabilità risarcitorie e dell'imputabilità dei costi di riparazione, nelle ipotesi di rottura della braga di scarico: **è del tutto evidente, infatti, che se si considera la braga comune a tutti i condòmini serviti dall'impianto fognario** cui essa inerisce, dette **spese** –trattandosi di bene suscettibile di utilizzazione separata- saranno **affrontate dalla totalità degli stessi**.

Se, al contrario, si volesse accedere alla **tesi di segno opposto** e propendere per la natura privata della braga, **le spese e le responsabilità** in parola non potrebbero che ricadere **esclusivamente sul singolo proprietario**.

Addentriamoci, dunque, nell'esame dei molteplici *“disorientamenti”* giurisprudenziali e delle cause che li hanno originati.

2.2. Due teorie a confronto: la c.d. tesi della condominialità della braga e la tesi della natura privatistica della stessa. Disorientamenti giurisprudenziali.

La disputa giurisprudenziale tanto accesa si sviluppa, in tutta la sua importanza, successivamente all'entrata in vigore della Legge di Riforma del Condominio, la L. 220/2012, avvenuta il 18 giugno 2013, in seguito alla nuova formulazione letterale dell'art. 1117 c.c. e l'introduzione –nel testo- della locuzione: “(...) e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini”.

Tale aggiunta, almeno in un primo momento, **ha indotto i Giudici a presumere che fosse volontà del Legislatore far rientrare nell'ambito dei beni comuni anche la braga di raccordo che collega gli scarichi degli impianti privati alla colonna montante**, privilegiandone la funzione di raccordo con la colonna fecale, rispetto all'utilità per lo scarico dell'impianto singolo.

TESTO ARTICOLO 1117 C.C. III Comma c.c.	
ANTE RIFORMA L. 220/2012	POST RIFORMA L. 220/2012
Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo (...) <u>le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua (...) fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva</u> dei singoli condomini.	Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo (...) <u>gli impianti idrici e fognari, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale</u> dei singoli condomini

Tanto premesso, al fine di dare ordine alla nostra esposizione, cominceremo a prendere in esame **l'orientamento che considera la braga di proprietà condominiale.**

La prima pronuncia della Suprema Corte, rilevante espressione della tesi in commento, risale al gennaio 2012¹ ed ha stabilito chiaramente due enunciati: 1) la braga di raccordo è di proprietà dei condomini che si servono dell'impianto cui essa è allacciata in quanto – sulla funzione di utilità per lo scarico del singolo- prevale la funzione di raccordo con la colonna montante; 2) in assenza della braga, non vi sarebbe raccordo alcuno con la colonna fecale con conseguente impossibilità di funzionamento dell'intero impianto.

¹ Corte di Cassazione, II Sez. Civ., Ordinanza n.778 del 19 gennaio 2012

CAPITOLO TERZO

CASI PRATICI. RIEPILOGO DELLA GIURISPRUDENZA ESAMINATA.

Dopo aver esaminato, sia pure succintamente, la disciplina giuridica della braga ed averne evidenziato, secondo la giurisprudenza dominante, la sua natura condominiale, in questo capitolo cercheremo di **fare sintesi** e di **fornire alcune indicazioni operative pratiche**, utili in caso di rottura alla braga di raccordo.

CHECKLIST	
Cos'è la Braga di Raccordo?	La c.d. Braga può essere definita come un tubo orizzontale di raccordo biforcuto, generalmente ad "Y", che s'inserisce in un condotto verticale di scarico (la c.d. Colonna montante dell'impianto fognario) per collegare ad essa una o più tubazioni secondarie.
Qual è la funzione della Braga?	La Braga ha la funzione di convogliare i tubi provenienti dagli scarichi degli impianti sanitari privati all'interno della colonna di scarico condominiale
A quale impianto si collega la Braga?	La Braga si collega all'impianto di scarico condominiale.
Qual è la natura della Braga?	La Braga, secondo l'orientamento della giurisprudenza dominante, non è bene comune ma è elemento di proprietà privata; essa appartiene al singolo condòmino, proprietario dei sanitari che detta braga collega alla condotta di scarico condominiale.
Di che materiale è costituita la braga?	La braga è di solito costituita da PVC, polietilene, polipropilene ad alta densità o da altri prodotti speciali in ragione del tipo di liquido da trattare. Negli anni passati, il materiale impiegato per la maggior parte delle realizzazioni di tali elementi era rappresentato

da **fibrocemento**, in cui poteva essere presente anche dell'**amianto**.

Continua su

<https://www.libriccondominio.it/product/la-braga-di-scarico-condominiale/>

Contiene
immagini,
check-list,
tavole
sinottiche e
formulario

Avv. Roberto Rizzo

LA BRAGA DI SCARICO CONDOMINIALE

DISORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI


Libriccondominio