

Comunione – Condominio - Locazione

L'amministratore di condominio è responsabile per l'allaccio abusivo della rete idrica condominiale alle condutture di proprietà privata

di **Saverio Luppino, Avvocato**



[Suprema Corte di Cassazione, Sez.III^, Civile, Ordinanza n. 23823 del 1 agosto 2022](#)

Massima: *"L'abusivo allaccio di un impianto condominiale alla rete idrica integra **un fatto illecito imputabile al condominio** nel suo complesso, rientrando tra gli obblighi dell'amministratore quello di custodire le cose comuni, vigilando affinché **non rechino danni a terzi**, e conseguentemente di compiere gli atti idonei ad evitare il perpetrarsi dell'illecito".*

FATTO

Nel corso dell'anno 2010, la (OMISSIS) S.p.a. conveniva in giudizio il Condominio sito in Marano di Napoli affinché potesse venir accertato che lo stesso si fosse allacciato alla rete idrica di proprietà della (OMISSIS), **appropriandosi indebitamente ed illegittimamente dell'acqua** da questi fornita per oltre un decennio. Oltre all'accertamento giudiziale della condotta posta in essere dal convenuto, venne inoltre avanzata la richiesta di risarcimento a favore della società per tutti i danni subiti ex art 2043 c.c. e, in subordine, la constatazione dell'avvenuto indebito arricchimento ex art. 2041 c.c. che il Condominio avrebbe posto in essere per aver consumato l'acqua di proprietà della stessa senza corrispondere alcun pagamento.

A sostegno della pretesa attorea, come poi constatato nel corso di due sopralluoghi eseguiti congiuntamente ai carabinieri della stazione di Marano, la società sosteneva che il Condominio fosse dotato di un impianto idrico condominiale a servizio dei singoli appartamenti e che, nonostante non avesse sottoscritto un regolare contratto di somministrazione, si approvvigionasse da lungo tempo di acqua, mediante un allaccio abusivo alle condotte.

Il Condominio costituito, viceversa, contestava la fondatezza della domanda ritenendo che l'allacciamento del fabbricato all'impianto di approvvigionamento idrico "venne eseguito dal costruttore dell'edificio che i singoli condomini avendo ricevuti gli appartamenti con tutti i servizi funzionanti non avevano mai apportato alcuna modifica la condotta di allacciamento alla rete pubblica". In base alla tesi proposta, **i condomini avrebbero ignorato** l'esistenza dell'allaccio abusivo e, pertanto, sarebbero stati scevri da alcuna responsabilità del fatto illecito avvenuto, aggiungendo infine che il diritto di credito vantato dall'attrice si fosse ormai estinto in virtù della prescrizione di durata quinquennale.

Il Tribunale di Napoli, avendo ritenuta inammissibile l'eccezione di prescrizione in quanto tardivamente proposta, accoglieva la domanda e condannava il Condominio a pagare in favore dell'attrice l'importo di euro 15.068 oltre ad interessi legali e spese processuali.

La Corte d'Appello di Napoli dispose la riforma della sentenza del giudice di prime cure ritenendo che, seppur fosse pacifica e documentata l'esistenza di un allaccio abusivo del fabbricato *de quo*, non fosse di per sé sufficiente per ritenere che l'amministratore e il Condominio, del quale non sarebbe stato provato il coinvolgimento diretto nella condotta di utilizzo della fornitura, debbano **rispondere solidalmente** del danno cagionato alla (OMISSIS) S.p.a. dai singoli condomini. Riportando le parole della Corte territoriale: "anche ammettendo che l'amministratore del condominio fosse consapevole dell'illecita fruizione dell'acqua da parte dei singoli condominio stesso non avrebbe mai potuto vietare, per far cessare l'azione illecita, l'utilizzo delle tubature idriche condominiali. **Esula dai compiti e dai doveri dell'amministratore**, quali sono delineati dal combinato disposto degli articoli 1130 e il 1133 c.c., **quello di vietare l'utilizzo di un servizio comune**. Pertanto, ha ritenuto che **non è ravvisabile** nella condotta inerte e tenuta, rispetto all'illecita apprensione di acqua da parte dei singoli condomini, dai vari amministratori succedutisi nel tempo, **un fatto illecito**, idoneo a fondare, ai sensi dell'articolo 2055 c.c., una responsabilità in solido del condominio. Esula dai poteri dell'amministratore quello di attivarsi per impedire che mediante l'utilizzo di un impianto comune venga commesso un reato". Non potendosi dunque ravvisare alcun referente normativo che permetta di poter fondare un'azione di responsabilità nei confronti del condominio per illecita apprensione di acqua posta in essere dai singoli condomini, **l'attrice avrebbe dovuto indirizzare le proprie istanze nei confronti di questi ultimi**.

La Società (OMISSIS) S.p.a. proponeva ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

La Suprema Corte accolse l'unico motivo di ricorso presentato, cassando così la sentenza impugnata e disponendo il rinvio alla Corte d'Appello di Napoli in diversa composizione anche per la definizione delle spese di giudizio.

QUESTIONI

La ricorrente propose un unico motivo di ricorso lamentando la violazione e/o falsa

applicazione delle norme contenute agli artt. 2043 e 2051 c.c. in relazione all'art.360, I comma, n.3, c.p.c.. La (OMISSIS) denunciò che la Corte d'Appello avrebbe erroneamente escluso la responsabilità del Condominio, nonostante avesse ammesso sia la documentata esistenza di un allaccio abusivo del fabbricato alla condotta idrica della società attraverso un'unica montante idrica, di proprietà condominiale, unitamente alle sue diramazioni fino alle singole unità immobiliari, sia la consapevolezza dell'amministratore dell'illecita fruizione dell'acqua da parte dei singoli condomini.

I giudici del gravame, in base alla ricostruzione della ricorrente, avrebbero omesso di considerare che l'articolo 2043 c.c. sarebbe applicabile alla fattispecie in quanto l'amministratore sarebbe stato convocato in giudizio in qualità di amministratore di un bene di proprietà condominiale posto sotto la sua custodia e controllo.

Gli Ermellini ritennero il motivo fondato.

In base alla motivazione allegata all'ordinanza, i giudici di Cassazione non avrebbero trovato condivisibile la motivazione della riforma della sentenza avanzata dalla Corte d'Appello di Napoli: avrebbe infatti dovuto considerare che tale **allaccio abusivo costituisce di per sé un illecito** di cui non può che rispondere il Condominio per intero, quale ente di gestione dei beni e servizi comuni, ex art.2043 c.c., configurandosi come **illecito permanente** produttivo di danni del quale lo stesso deve rispondere fino alla sua cessazione.

In generale, infatti, l'amministratore ha il compito di adempiere alla custodia delle cose comuni, oltre che alla loro gestione, premurandosi che queste non arrechino alcun danno a terzi o agli altri condomini^[1]. Laddove la lite verta sull'eventuale abuso della cosa comune da parte da uno o più condomini, all'amministratore verrà riconosciuto la facoltà di agire in giudizio allo scopo di forzare il condomino reo dell'abuso all'osservanza dei limiti imposti dall'art.1102c.c.. L'interesse di cui l'amministratore domanda la tutela, dunque, è un interesse comune il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti, pertanto "la denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'articolo 1130, n. 4, del Cc, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini"^[2].

Nel caso in esame, il compito dell'amministratore sarebbe stato quello di compiere tutti gli atti idonei ad impedire la permanenza dell'illecito permanentemente consumato in maniera determinante attraverso l'impianto condominiale, pertanto, ai sensi dell'art.2043 c.c., il Condominio in persona dell'amministratore risponde per non aver finalizzato la propria condotta ad impedire il compimento delle attività illecite.

^[1] Vedi Cass. n. 25251/2008; Cass. n. 22179/2014.

^[2] Così Cass. n. 7874/2021.

Master di specializzazione

RIFORMA DEL SISTEMA SANZIONATORIO PENALE

[Scopri di più >](#)