



Grondaie e doccioni sono parti comuni del condominio?

Grondaie e canali di scarico che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale costituiscono parti comuni?

Avv. Mariano Acquaviva 14/12/2021

Il condominio è quel particolare edificio in cui coesistono parti di proprietà comune con parti di proprietà privata. La caratteristica principale del condominio è che le unità immobiliari di titolarità esclusiva non possono fare a meno delle aree comuni: si pensi a un palazzo condominiale senza scale, ascensore o androne.

Per questo motivo si dice che il condominio è una comunione forzosa: non è possibile immaginarlo senza le parti comuni.

Con questo contributo ci soffermeremo su alcuni particolari beni del condominio, rispondendo così alla seguente domanda: **grondaie e doccioni sono parti comuni?**

L'appartenenza o meno a questa categoria è di enorme rilievo ai fini della corretta divisione delle spese di manutenzione e conservazione: se, infatti, gronde e doccioni appartenessero alla proprietà esclusiva di uno dei condòmini (ad esempio, al titolare del lastrico), allora i costi non potrebbero essere ripartiti secondo il consueto criterio rimesso alle quote millesimali.

Una recente sentenza del Tribunale di Reggio Calabria (n. 1514 del 30 novembre 2021) ha fatto il punto della situazione. Vediamo dunque se **gronde e doccioni sono parti condominiali**.

Parti comuni del condominio: quali sono?

Per non dar luogo a equivoci, l'**art. 1117 cod. civ.** stabilisce espressamente quali sono le parti comuni in condominio. Per la precisione, salvo che il **regolamento contrattuale** non stabilisca diversamente, costituiscono parti comuni dell'intero condominio:

- tutte le **parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le **aree destinate a parcheggio** nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria (incluso l'alloggio del portiere), la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le **opere**, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il **riscaldamento** ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.

Elenco delle parti comuni in condominio: può essere modificato?

L'**elenco delle parti comuni condominiali** predisposto dalla legge non è inderogabile né tassativo. Ciò significa che i proprietari, d'accordo tra loro, potrebbero prevedere ulteriori aree e manufatti da attribuire alla proprietà generalizzata di tutti oppure, al contrario, assegnare la proprietà esclusiva di alcune parti normalmente ritenute comuni.

La deroga alle parti comuni previste dalla legge può essere fatta solamente mediante **regolamento contrattuale**, cioè regolamento approvato all'unanimità da tutti i proprietari oppure redatto dall'originario costruttore dell'edificio e da questi fatto approvare singolarmente agli acquirenti degli appartamenti all'atto del rogito.

La caratteristica fondamentale è che tale regolamento, seppur accettato non nel corso di



un'assemblea, ma in momenti temporalmente distinti tra loro, raggiunge l'unanimità. Dunque, proprio perché approvato all'unanimità esso può contenere dei vincoli più pregnanti e forti rispetto a quello approvato a maggioranza (quello cioè di origine assembleare).

In estrema pratica, solamente il regolamento approvato da tutti i proprietari può derogare alla disciplina di legge, magari inserendo nelle parti comuni aree o manufatti altrimenti spettanti a singoli proprietari oppure, come avviene più spesso, sottraendo alla lista delle parti comuni fornite dalla legge alcune aree che vengono così attribuite a titolo di proprietà esclusiva.

È il classico caso del lastrico solare che, per legge, è di proprietà di tutti ma che il regolamento può attribuire alla proprietà esclusiva di un solo condomino o di alcuni di essi.

Grondaie e doccioni sono parti comuni del condominio?

Il **Tribunale di Reggio Calabria**, con la sentenza n. 1514 del 30 novembre 2021 citata in apertura, richiamando il consolidato orientamento della giurisprudenza (*ex multis*, Cass., sentenza n. 27154 del 22.12.2014; Tribunale di Napoli, sentenza n. 4841 del 9.7.2020), ha stabilito che *«le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art.1117 c.c.»*.

Per la giurisprudenza, dunque, non ci sono dubbi: i pluviali, le gronde, i pozzetti e i doccioni, in quanto destinati a smaltire le acque piovane del tetto condominiale, sono accessori dello stesso e, poiché servono all'uso e al **godimento comune**, rientrano tra i beni di cui all'art.1117 cod. civ.

Vediamo ora come si dividono le **spese di manutenzione e riparazione**, soprattutto nell'ipotesi in cui tali parti comuni accedano a una proprietà privata, come ad esempio al lastrico solare di cui è titolare un solo condomino.

Grondaie e doccioni: come si dividono le spese?

Secondo la sentenza n. 1514 del 30 novembre 2021 del Tribunale di Reggio Calabria, le spese relative alle grondaie e ai doccioni sono sempre **a carico dell'intero condominio**, anche quando il lastrico è di proprietà esclusiva o concesso in uso esclusivo.

Così testualmente la pronuncia in commento, secondo cui non rileva *«la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva; non trova quindi applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art.1126 c.c., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso»*.

Pertanto, *«anche le spese relative a tutte le lavorazioni attinenti il rifacimento delle pluviali ed il convogliamento e lo scarico delle acque meteoriche devono essere ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi dell'art.1123 c.c.»*.

I pluviali (al pari di gronde e doccioni) sono dunque ritenute parti comuni dell'edificio anche nel caso in cui il **lastrico solare sia di proprietà di un solo condomino**, in quanto tali beni svolgono una funzione necessaria all'uso comune, perché servono all'uso e al godimento di tutti i condomini.

Pertanto le relative spese di sostituzione o riparazione vanno sostenute da tutti i condòmini delle proprietà sottostanti.

Grondaie e doccioni: chi paga i danni?

Da quanto appena detto si evince anche che dei **danni causati da grondaie**, doccioni e canali di scarico risponde l'intero condominio, sia per i danni causati a terzi che per quelli causati a uno dei condòmini stessi.

Pertanto, se è stato accertato con una perizia, che il danno provocato alle unità immobiliari proviene da parti o servizi comuni dell'edificio, come nel caso in cui le infiltrazioni provengono dal pluviale, dovrà rispondere dei danni l'intero condominio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/gronde-e-doccioni-sono-parti-comuni-del-condominio.18741>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano