



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Ristrutturazione bagno: dove va il tubo scarico wc?

Autore: Redazione | 30/06/2019



Distanze minime tra gli appartamenti in condominio: lo scarico del bagno può appoggiarsi a un muro condominiale?

Immagina di vivere in un appartamento di appena 100 metri quadrati e di voler fare dei lavori di ristrutturazione per ricavare un secondo bagno. Al momento,

infatti, ne avete uno solo che però non è sufficiente a soddisfare le esigenze della famiglia. Senonché l'ingegnere incaricato dei lavori si accorge che, per far passare i tubi del nuovo bagno, è necessario appoggiarsi alla facciata dell'edificio condominiale e farli scendere da lì. Cosa che gli altri vicini ti hanno subito contestato, temendo che, da una situazione del genere, possano derivare danni per i loro appartamenti (umidità, muffa, rumori di acqua, ecc.). A te però non resta altra scelta: ogni diversa soluzione sarebbe eccessivamente costosa e non potresti mai permettertela. Come si risolve il problema? In caso di **ristrutturazione del bagno dove va il tubo di scarico wc?**

Come sempre succede in caso di controversie non risolvibili con la tolleranza, l'ultima parola è quella dei giudici. Come in questo caso, finito all'attenzione della Cassazione. Con una recente ordinanza, la Suprema Corte **[1]** ha spiegato se il singolo condomino può collocare o meno la condotta fognante del nuovo bagno sul muro condominiale senza rispettare le **distanze minime** previste dalla legge. Ecco qual è stata la soluzione adottata dalla giurisprudenza e, in definitiva, **come fare la ristrutturazione del bagno** e dove far transitare i **tubi di scarico**.

Distanze legali per pozzi, cisterne, fosse e tubi

Tutto parte da una norma del Codice civile che regola le distanze legali per pozzi, cisterne, fosse e tubi **[2]**. Tale norma impone, a chiunque voglia aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, di rispettare una **distanza minima di almeno due metri** tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Invece per i **tubi d'acqua** pura o lurida (come quelli delle fogne collegati al wc), per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di **almeno un metro dal confine**.

Questa norma è applicabile anche agli edifici in condominio.

Tuttavia, la Cassazione impone il contemperamento di tale rigida regola con i rapporti di vicinato e i diritti e facoltà dei condomini. Il che, in termini pratici, significa che nei moderni e "affogati" palazzi che compongono le nostre città non è così facile trovare tutto questo spazio per rispettare le distanze minime legali. I costruttori hanno ridotto l'altezza degli immobili e i cassettei sono a volte sottili per

recuperare spazio. Insomma, così stretti, gli appartamenti non sempre consentono di garantire un metro di tolleranza tra il **tubo del bagno** e l'appartamento del vicino.

Ne consegue che la norma del Codice civile appena richiamata non opera nel caso di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni di igiene **[3]**.

Risultato: il proprietario di un appartamento può **collocare la condotta fognante del nuovo bagno** sul muro condominiale senza rispettare le regole sulle distanze. I limiti posti dal Codice civile non operano, infatti, quando la scelta è dettata dalla necessità di adeguare il servizio igienico alle norme dettate dal ministero della Salute.

Tubi di scarico del secondo bagno: dove possono passare?

Tale principio, peraltro, è stato già affermato in relazione alla creazione o modifica di un **secondo bagno** in un appartamento condominiale di taglio medio, in quanto esigenza tanto diffusa da rivelarsi essenziale. Sicché, giustifica la disapplicazione delle regole sulle **distanze dal confine**.

C'è, peraltro, da considerare che il ministero della Sanità ha dettato delle norme di igiene con decreto del 5 luglio 1975 che deve essere necessariamente rispettato e che, in questi termini, può essere addirittura considerato prioritario rispetto all'obbligo delle distanze. Infine, si tenga conto che ogni Comune può aver deliberato una propria normativa interna che andrà osservata anch'essa.

Ciò posto, ha spiegato ora la Cassazione, nel caso in esame risulta che la delocalizzazione del bagno era indispensabile per adeguare il servizio, di appena un metro quadrato e dotato di sola tazza, alle norme dettate dal ministero della Salute e che il ctu aveva stabilito che l'unica possibile collocazione della condotta potesse essere sul muro condominiale. Il giudice di appello, in sostanza, ha omesso di valutare se l'applicazione rigorosa del Codice civile fosse irragionevole tenendo anche conto del fatto che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato

svolgersi della convivenza tra i condomini.

Note

[1] Cass. ord. n. 17549/19 del 28.06.2019. **[2]** [Art. 889 cod. civ.](#) **[3]** Cass. sent. n. 12633/2016, n. 12520/2010, n. 8801/1999. *Autore immagine: 123rf com*