

Consumo dell'acqua: contatori individuali vs. tabelle millesimali

Nei condomini è legittima e perfino doverosa, per equità, la misurazione dei m³ effettivamente erogati a ogni singola unità immobiliare

La giurisprudenza milanese si è pronunciata, in più occasioni negli ultimi anni, sul criterio di riparto dei consumi di acqua in condominio.

La questione non è d'immediata soluzione, perché occorre indicare la prevalenza tra uno dei seguenti tre criteri concorrenti che di volta in volta la giurisprudenza di legittimità e di merito ha ritenuto applicabile al caso concreto: (1) tabelle millesimali; (2) numero di abitanti per singola unità, ovvero da ultimo (3) contatori di sottrazione, se presenti.

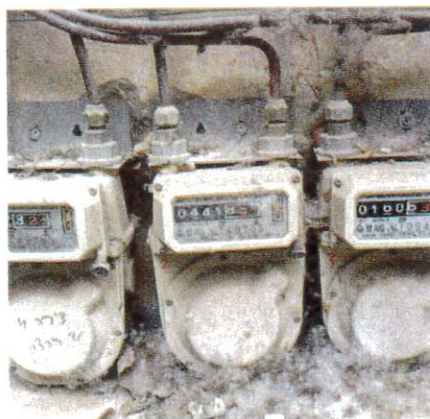
In proposito, la Corte d'Appello di Milano si era orientata, in assenza di contatori di sottrazione, applicando l'art. 1123, secondo comma del codice civile, dando prevalenza all'uso (ad. es. valutando il numero di abitanti di ogni singola unità immobiliare).

Tale pronuncia era cassata con l'orientamento che riteneva, invece, legittima la ripartizione secondo le tabelle millesimali: «In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno» (V. Cass. civ., sez. II, 1 agosto 2014, n. 17557).

Successivamente nell'anno 2018,

il Tribunale di Milano ha ritenuto applicabile – in materia di criterio di riparto delle spese relative al consumo dell'acqua – le tabelle millesimali ovvero il disposto di cui all'art. 1123, secondo comma, cod. civ. soltanto in assenza dei contatori di sottrazione.

Secondo tale orientamento di merito, posta la “natura pubblicistica” del D.P.C.M. 4 marzo 1996 (Disposizioni in materia di risorse idriche – ecologia), che preve-



de l'obbligo di misurazione dei consumi idrici e che richiama anche la direttiva comunitaria n.75/33: «A nulla rileva che il regolamento contrattuale preveda la suddivisione delle spese per l'acqua in base ai millesimi di proprietà, perché la normativa sopra ricordata è di natura pubblicistica e anche di derivazione comunitaria, onde prevale sulle norme nazionali o locali eventualmente contrastanti e, ovviamente, sui regolamenti condominiali predisposti dai privati, anche se di natura contrattuale» (vedi Trib. Mi., sez. XIII, 6 febbraio 2018, giud. Manunta).

Sul tema, circa un mese dopo, un'altra pronuncia milanese ha precisato che, in assenza di contatori di sottrazione, l'autorità giudi-

ziaria non può sostituirsi alla volontà assembleare né al regolamento condominiale per i criteri di tale riparto, anche a fronte del mutamento di destinazione d'uso della singola unità immobiliare.

Nel caso specifico alcuni condomini avevano chiesto al Tribunale di modificare i criteri di riparto indicati nel regolamento condominiale a fronte del mutamento dell'inseadimento di una clinica nello stabile: il Tribunale rigettava la domanda perché «non rientra nel potere dell'autorità giudiziaria quello di modificare il regolamento condominiale e i criteri di riparto ivi stabiliti, non potendosi superare la volontà dell'assemblea dei condomini, che è sovrana» (Trib. Mi., sez. XIII civ., 2 marzo 2018, dott.ssa Chiarentin).

Ciò premesso, a parere di chi scrive, uno strumento per tutelare il condomino che lamenti un criterio iniquo di riparto delle spese dell'acqua può essere la richiesta all'amministratore di installazione dei contatori di sottrazione dell'acqua nelle singole unità immobiliare.

Ciò in conformità alla sentenza sopra citata dove si legge: «L'installazione del contatore, con il conseguente addebito dei costi in base ai consumi effettivi registrati, contestata dall'attrice, non solo è del tutto legittima (chiunque abbia provveduto all'installazione stessa), ma addirittura doverosa alla luce della normativa vigente e, pertanto, non era neppure necessaria alcuna preventiva delibera condominiale autorizzativa dell'installazione medesima» (vedi Trib. Mi., sez. XIII, 6 febbraio 2018, giud. Manunta).

Avv. F. Pizzagalli e avv. N. A. Maggio
FEDERPROPRIETÀ MILANO