



# IL PARERE DEL LEGALE

## LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE ALL'ACQUA IN CONDOMINIO



Accade frequentemente in condominio che vi siano i contrasti in relazione al criterio di riparto da utilizzare per le spese sostenute per l'acqua potabile: è, infatti, un problema dibattuto la questione avente ad oggetto il suddetto riparto.

E' intervenuta sul punto una recente pronuncia della Corte di Cassazione (Cass. civ. sez. II, n. 17557/14), a seguito dell'impugnativa di una delibera assembleare, la quale decideva di ripartire le spese per l'acqua potabile in proporzione al numero degli occupanti delle unità immobiliari, con esonero di quelle risultanti, a seguito di indagini dell'amministratore, disabitate.

Una condomina decideva di impugnare la delibera ritenendo non corretto il criterio di ripartizione deliberato.

La Suprema Corte con la pronuncia summenzionata, ha ritenuto fondata l'impugnativa rappresentando nel proprio iter argomentativo quanto segue.

Nel condominio, le spese relative al consumo dell'acqua devono essere ripartite in base all'effettivo consumo se questo

è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche. Infatti, l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, salvo il ricorso ai millesimi di proprietà per il consumo dell'acqua che serve per le parti comuni dell'edificio.

Una problematica correlata da affrontare è l'ipotesi in cui le unità immobiliari non siano dotate di contatori di sottrazione.

La Corte di Cassazione, proseguendo nel proprio iter argomentativo, rappresenta che il criterio dell'utilizzo differenziato previsto dall'art. 1123 c.c. non ammette che, salvo diversa convenzione tra le parti, il costo relativo all'erogazione dell'acqua, con una delibera assunta a maggioranza, sia suddiviso in base al numero di persone che abitano stabilmente nel condominio e che resti di conseguenza esente dalla partecipazione alla spesa il singolo condomino il cui appartamento sia rimasto disabitato nel corso dell'anno.

Il primo comma della citata disposizione, infatti, detta un criterio per le spese di tutti i beni e servizi di cui i condomini godono indistintamente, basato su una corrispondenza proporzionale tra l'onere contributivo ed il valore della proprietà di cui ciascun condomino è titolare.

Il secondo comma dello stesso articolo 1123 c.c., a sua volta, stabilisce che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Vi è da dire che sia il primo che il secondo comma del suddetto articolo, analizzano comunque il godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa o



### INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI

Al sensi del D.Lgs.196/2003 - "Codice in materia di protezione dei dati personali", l'A.N.AMM.I. entrerà in possesso dei dati personali degli associati. Il trattamento delle informazioni che li riguardano sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza, tutelando riservatezza e diritti. In particolare si conferma che, i dati "sensibili" possono essere oggetto di trattamento solo con il consenso scritto dell'interessato e previa autorizzazione del Garante per la protezione dei dati personali (art. 26 - D.Lgs.196/2003).

- Al sensi dell'articolo 13 del D.Lgs.196/2003 vengono fornite, quindi, le seguenti informazioni:
- 1) Finalità del trattamento: i dati personali sono raccolti, registrati, memorizzati e gestiti per i seguenti fini:
    - a) per finalità funzionali all'esercizio dei diritti e degli obblighi previsti per legge e/o contrattuali, in particolare quelli contabili e fiscali, per adempiere a specifiche richieste, nonché per finalità di tutela del credito dell'associato;
    - b) per finalità di marketing, commerciale e promozionale anche mezzo posta elettronica (tali dati NON sono ceduti a terzi e si riferiscono alle attività associative svolte).
  - 2) Modalità del trattamento: i dati sono trattati in modalità cartacea e/o informatizzata.
  - 3) Natura obbligatoria/facoltativa: il conferimento dei dati è obbligatorio per forza di legge e/o per adempimento contrattuale.
  - 4) Conseguenze del rifiuto a fornire i dati: il rifiuto a fornire tali dati potrebbe comportare la mancata o parziale esecuzione del contratto e/o dell'erogazione del servizio.
  - 5) Comunicazione ad altri soggetti: i dati saranno portati a conoscenza, in qualità di Responsabili o Incaricati, dei collaboratori autorizzati dell'A.N.AMM.I. e potranno essere comunicati a istituti di credito e/o società finanziarie, società di recupero crediti e/o liberi Professionisti di cui l'Associazione si avvale, anche in forma associata, nonché alle pubbliche Autorità ed Amministrazioni.
  - 6) Diffusione dei dati: i dati NON saranno oggetto di diffusione.
- Titolare del trattamento: A.N.AMM.I. Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma  
 Responsabile del trattamento: D.ssa Roberta Odardi  
 Diritti dell'interessato: Il Titolare del Trattamento fornirà i riscontri previsti dalla legge qualora si intenda far valere i diritti riconosciuti dall'art. 7 del D.Lgs.196/2003

dal servizio comune, in considerazione del fatto che quella del condomino è una obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli non ne faccia uso non lo esonera dall'obbligo di pagamento della spesa.

Alla luce di quanto suesposto, pertanto, anche in un appartamento rimasto non abitato possono tuttavia esservi altri usi dell'acqua, ad es. per le pulizie dell'appartamento o per l'annaffiamento delle piante, o perdite d'acqua.

Inoltre, sempre la Cassazione n. 17557/14, delinea espressamente che esentare gli appartamenti non abitati dal concorso nella spesa, significa sottrarli non solo al costo del consumo idrico imputabile al lavaggio delle parti comuni o all'annaffiamento del giardino condominiale, ma anche a quella parte della tariffa per la fornitura



dell'acqua potabile che è rappresentata dal minimo garantito quale quota fissa per la disponibilità del servizio da



parte del gestore, la quale, parametrata sul numero delle unità immobiliari domestiche facenti parte del condominio, è indipendente dal consumo effettivo.

In conclusione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, anche in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata ai sensi dell'art. 1123 c.c. in base ai valori millesimali di ogni singola proprietà, senza alcun esonero dei condòmini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno, a meno che ci sia una esplicita disposizione in tal senso contenuta nel regolamento contrattuale

Avv. Manuela Palamara  
Consulente Legale A.N.AMM.I.