



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

*Centro Studi Nazionale*

**Tribunale di Roma 30/01/2017, n. 1619 sezione quinta civile**

**IN ASSENZA DI CONTATORI DIVISIONALI L'ACQUA SI DIVIDE IN MILLESIMI**

Il Tribunale di Roma con la sentenza n. 1619 del 30 gennaio 2017, ha dichiarato nulla la delibera assembleare che aveva ripartito le spese dell'acqua tra i condomini in parti uguali. Il Tribunale richiama l'indirizzo giurisprudenziale prevalente in materia, secondo il quale nel condominio le spese relative al consumo di acqua devono essere ripartite in base all'effettivo consumo, se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche (Cass. civ., 1.8.2014, n. 17557) come, ad esempio, i "contatori di sottrazione", installati in ogni abitazione. In assenza di tali dispositivi, il riparto dell'acqua va effettuato secondo i millesimi di proprietà.

**Estratto a cura del Centro Studi Nazionale ANACI**

## **TRIBUNALE DI ROMA 30 GENNAIO 2017, N. 1619**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta ha pronunciato la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 47965/2015 promossa da:

MA.D'I., con il patrocinio dell'avv. RE.VI., elettivamente domiciliato in ROMA presso il difensore avv. RE.VI.

RA.CA., elettivamente domiciliato in ROMA presso il difensore avv. RE.VI.;

MA.D'I. con il patrocinio dell'avv. RE.VI. e dell'avv. (...), elettivamente dom. in ROMA presso il difensore avv. RE.VI.;

LU.D'I., con il patrocinio dell'avv. RE.VI., elettivamente dom. in ROMA presso il difensore avv. RE.VI.

### **CONTRO**

CONDOMINIO, con il patrocinio dell'avv. D. E. e dell'avv. D. A. P., 00165 ROMA presso il difensore avv. D.E.

**CONVENUTO**

### **CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

D'I.Ma., Ca.Ra., D'I.Lu. e D'I.Ma. hanno convenuto in giudizio il Condominio Via (...) Roma al fine di ottenere declaratoria di nullità della delibera del 18/05/2015 e in subordine ha chiesto l'accertamento della sua annullabilità deducendo l'illegittimità in quanto in sede di delibera è stato votato su un oggetto non indicato nell'ordine del giorno relativo al criterio di riparto delle spese di acqua;

in quanto contraria a norme imperative ed al disposto di cui all'art. 1123 CC, hanno chiesto il rigetto delle domande ed eccezioni avanzate dal convenuto in quanto sollevate con la comparsa di costituzione e risposta del 12/01/2016 e quindi tardive.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio ha contestato la domanda ed ha chiesto in via riconvenzionale accertarsi la legittimità della delibera impugnata ed il rigetto della domanda attorea.



ANACI

### ***Centro Studi Nazionale***

Concessi i termini ex art. 183 CFC, la causa di natura documentale è stata rinviata per la discussione orale e provvedimento ex art. 281 sexies CPC all'udienza del 17/06/2016, differita successivamente all'udienza del 14/10/2016 e trattenuta in decisione senza termini alla udienza medesima.

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa è emerso che la domanda merita accoglimento.

Secondo l'indirizzo giurisprudenziale previsto in materia (Sez. Cass. Sez. II, Civile, 01/08/2014 n. 17557) nel condominio le spese relative al consumo di acqua devono essere ripartite in base all'effettivo consumo se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche; l'installazione in ogni singola unità immobiliare di apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito di costi, salva l'applicazione del criterio di riparto per millesimi per le parti comuni dell'edificio. Deve rilevare che l'installazione dei contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa costituisce misura alla quale il legislatore guarda con particolare favore in quanto volta a razionalizzare i consumi ed ad eliminare gli sprechi e quindi a conseguire in una prospettiva di tutela ambientale, il risparmio della risorsa idrica. La disposizione di cui all'art. 1123 c.c. stabilisce comma 2 stabilisce che se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Nel caso in esame il riparto della spesa come deliberato e cioè in parti uguali è contrastante con i principi normativi in materia ed esposti nella surrichiamata sentenza.

In verità, seppure i condomini possono stabilire delle diverse modalità di ripartizione della spesa del consumo idrico che meglio si adattano alle circostanze del caso e rivedere le statuizioni precedentemente fissate nelle assemblee; tuttavia le spese di riparto dell'acqua nel condominio nel quale non sono installati in ogni abitazione singola i "cc, Dd. Contatori di sottrazione" - peraltro previsti come obbligatori - va effettuata ai sensi dell'art. 1123 c.c. comma 1 in base ai valori millesimali di proprietà; diversamente il più corretto ed oggettivo metodo posto sulla rilevazione dei contatori consentirebbe il riparto della spesa secondo l'uso che ogni unità singola fa del servizio.

Ne consegue la rilevanza del vizio lamentato dalle parti attrici cui la parte convenuta in sede di comparso di costituzione e risposta non opposto validi elementi di contrasto anzi rappresentando che gli attori non avrebbero aderito alla richiesta di una nuova convocazione assembleare destinata alla revisione del precedente modello di riparto di spesa oggetto di impugnativa.

#### **P.Q.M.**

1) accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare impugnata in ordine all'ordine del giorno relativo all'approvazione riparto acqua per contrasto con la norma di cui all'art. 1123 I co. CC;

2) Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in Euro 300,00, incluso contributo unificato, per spese ed Euro 2.500,00 per competenze professionali i.v.a., c.p.a. e spese generali.

Così deciso in Roma il 27 gennaio 2017.

Depositata in Cancelleria il 30 gennaio 2017.