

# L'amministratore e l'acqua

di Luigi Salciarini \*

L'acqua, silenziosa protagonista della vita umana (ed anzi essenziale ad essa), si pone, anche rispetto al condominio, con un ruolo di netta centralità che, tuttavia, risulta un po' negletto dagli abitanti dell'edificio abituati come sono (come siamo) a darne per scontata la disponibilità al semplice ruotare di un rubinetto (come dimenticare, tuttavia, i famosi monologhi di Adriano Celentano sulla necessità di una sua strenua difesa, soprattutto in prospettiva futura?!). È certamente un atteggiamento superficiale di cui si spera non ci si debba pentire.

In ogni caso, e per quello che più importa dal punto di vista della normativa riguardante il condominio, la fornitura dell'acqua pone una serie di problemi all'interno dello stabile che lambiscono sia l'ambito proprietario (ovviamente non dell'acqua ma dell'impianto che ne consente la fornitura) sia le problematiche relative all'uso (che, nel caso dell'acqua, si manifesta come "consumo") di cui è opportuno dar conto per separati punti.

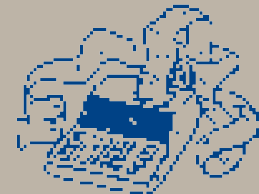
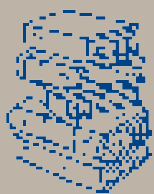
### **LA PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO IDRICO**

Ovviamente, la questione della "proprietà" dell'impianto idrico (inteso nel senso di condutture di adduzione e di scarico) va risolta applicando il noto schema che si fonda sul disposto dell'art. 1117 c.c., come interpretato da una giurisprudenza che, ad oggi, può dirsi risolutiva di quasi tutte le possibili problematiche.

Secondo tale schema:

- a) all'interno della norma (cioè, dell'art. 1117 c.c.) è presente un elenco di "parti comuni";
- b) tale elenco è meramente esemplificativo (vale a dire, non tassativo);
- c) la presenza di una determinata "parte" all'interno di tale elenco fa presupporre la comproprietà condominiale della medesima;
- d) la natura (non blindata) di tale elenco comporta che una determinata parte non indicata in tale elenco debba essere ugualmente considerata come condominiale se "destinata" in maniera oggettiva e in base alla sua funzione



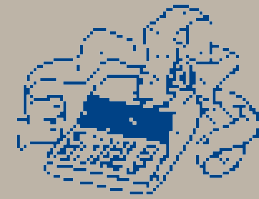
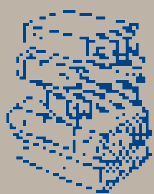


strutturale a servizio dell'edificio (vale a dire, delle unità immobiliari che lo compongono);

- e) nel caso in cui la "parte" (bene o impianto) non sia "destinata" a servizio dell'intero edificio la "presunzione" contenuta nell'art. 1117 c.c. non diviene operativa e anzi la norma proprio non si applica con la conseguenza che la "cosa" sarà di proprietà di quella porzione immobiliare (una o più d'una) che ne riceve (sempre oggettivamente e/o strutturalmente) l'utilità;
- f) nel caso dell'impianto idrico la c.d. "diramazione" considerata nel testo dell'art. 1117 c.c. costituisce il criterio per distinguere la parte di impianto "condominiale" da quella "esclusiva" (cioè, di pertinenza specifica della singola unità immobiliare); la norma esattamente prevede che *"sono oggetto di proprietà comune... fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini..."* con la conseguenza che la condotta di adduzione e/o di scarico dell'acqua, che dal punto di vista materiale appare come un "unicum", dal punto di vista giuridico va frazionata in tante parti in funzione di tutte le diramazioni (che, appunto, possono essere più d'una e) che si trovano lungo il suo percorso; è ben possibile, infatti, che la tubazione abbia un tratto che conduca i liquidi verso l'intero edificio e che poi, via via avvicinandosi alle unità immobiliari, riduca l'utilità fornita alle porzioni di piano poste "a valle" fino ad arrivare a servire solo l'ultima (la più lontana); per ciascuno di questi "tratti" si avrà una comproprietà diversa rispetto al numero dei condomini che vi partecipano.

Va detto che la presenza di "diramazioni" comporta una serie di ulteriori problematiche di cui è opportuno dar conto:

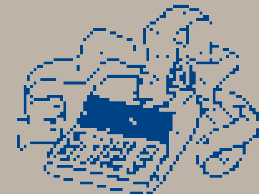
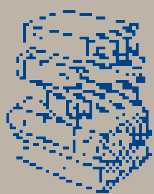
- in primo luogo, qualora una determinata parte di condotta sia posta a servizio di una parte delle unità immobiliari si verifica il fenomeno del "condominio parziale" in base al quale la comproprietà è di un "gruppo" di condomini, tuttavia in numero "ristretto"; di conseguenza, dal punto di vista gestionale, si applica il principio ben chiarito dalla Suprema Corte in base al quale *"la fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., è automaticamente configurabile ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare"* (in tali termini, Cass. 16 gennaio 2020, n. 791; conforme Cass. 2 marzo 2016, n. 4127; Cass. 24 novembre 2010, n. 23851; Cass. 27 settembre 1994, n. 7885); quindi, nel caso di condotta posta a servizio di alcuni condomini, gli interventi su tale "parte" dovranno essere deliberati solo dai condomini interessati, i quali soli si ripartiranno la relativa spesa;



- è del tutto irrilevante la specifica posizione della tubazione in quanto ciò che conta è solo l'utilità che la medesima presta; si afferma, infatti, a tal proposito che devono ritenersi condominiali anche gli impianti allocati in spazi di proprietà individuale, purché destinati al servizio dell'intero edificio (Cass. 23 aprile 1960, n. 913);
  - sempre con riferimento alla proprietà delle condutture, e in applicazione dei principi prima richiamati, è riferibile a tutti i condomini la proprietà della colonna verticale di scarico, restando a carico dei condomini allacciati ogni relativa spesa (Cass. 18 dicembre 1995, n. 12894); in base alla stessa impostazione è stato anche precisato che non va riconosciuta natura condominiale al "tratto orizzontale" della tubazione, cioè quello che si innesta nella parte verticale (Cass., 17 gennaio 2001, n. 583; Cass., 18 dicembre 1995, n. 12894); a dire il vero, tuttavia, un siffatto discorso che privilegia il "verso" della condotta risulta piuttosto approssimativo in quanto quello che conta non è se il tubo è verticale oppure orizzontale ma il fatto che sia materialmente posto a servizio di tutti i condomini, di una parte di essi (gruppo ristretto) oppure di un solo partecipante, desumendosi, da tale elemento, la titolarità in perfetta corrispondenza all'utilità fornita;
  - una problematica quasi "infinita" ha generato lo "snodo" presente proprio in corrispondenza del punto di diramazione della condotta; si tratta, nel concreto, della c.d. braga (detta anche "raccordo di collegamento" o raccordo a "T" o a "Y"), per la quale è stato affermato che, quale elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione e non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso ed al godimento di tutti i condomini (Cass. 17 gennaio 2018, n. 1027; Cass., 3 settembre 2010, n. 19045; Cass., 17 marzo 2005, n. 5792; Cass., 17 gennaio 2001, n. 583; Cass., 18 dicembre 1995, n. 12894 e per la giurisprudenza di merito, Tribunale Roma 3 aprile 2020; contra, però, Cass. 19 gennaio 2012, n. 778);
- g) ad ultimo corollario di quanto sopra, può essere utile evidenziare che la nota "riforma del condominio" di cui alla legge n. 220/2012 (in vigore dal 18/6/2013) ha modificato il testo dell'art. 1117 c.c. cambiando il precedente "sono oggetto di proprietà comune ... gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua" con la nuova disposizione che recita "sono oggetto di proprietà comune... gli impianti idrici e fognari"; in merito a tale aspetto sembra potersi dire che si tratta di un intervento legislativo di mero *restyling* formale senza che possa dirsi che dalle nuove espressioni utilizzate dalla "novella" scaturisca un qualche "nuovo" effetto giuridico: si tratta sempre delle condutture di adduzione o di scarico dell'acqua;

### L'USO DELL'IMPIANTO IDRICO

Con riferimento all'impianto idrico (comprensivo della duplice funzione di adduzione e di scarico), la cui utilità è quella di consentire ai condomini di ricevere la fornitura di acqua necessaria all'abitabilità delle proprietà esclusive,



nonché di eliminare i liquidi non più utilizzabili, viene precisato che la possibilità di utilizzazione dei condomini, al di là della normale fruizione (sostanzialmente "passiva"), si concentra sul potenziamento delle utilità fornite.

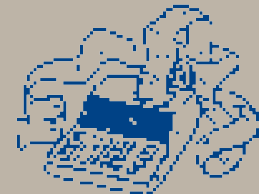
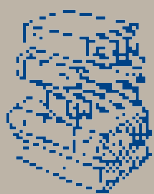
Non va dimenticato che, come per qualsiasi parte comune, l'utilizzazione che può farne ciascun singolo condomino deve conformarsi ai parametri previsti dall'art. 1102 c.c. in base al quale dev'essere rispettata la relativa "destinazione" e dev'essere conservato il c.d. "uso paritario".

Con riferimento a detti due parametri, tra i quali va riconosciuta una posizione di preminenza alla "destinazione" in quanto si ritiene che sia possibile salvaguardare gli interessi degli altri condomini solo col rispetto della funzione oggettiva e strutturale consentita dalla "cosa comune" (Trib. Milano, 25 febbraio 2015, n. 2619), è utile puntualizzare che:

- la predetta "destinazione" del bene/impianto va intesa in senso dinamico, con la conseguenza che dev'essere valutata avendo riguardo alla funzione originaria della cosa, data dalla sua specifica natura, e struttura, senza omettere, tuttavia, di considerare anche l'eventuale diversa destinazione che i condomini hanno, nel concreto, effettivamente impresso durante la vita dell'edificio, in funzione di nuove esigenze di gestione e/o di utilizzo, e ciò sia in base a volontà espressa (deliberazione dell'assemblea), sia per *facta concludentia* (comportamento costante, ripetuto e pacifico);
- il c.d. "uso paritario" non dipende dall'entità della quota condominiale spettante ai singoli con la conseguenza che non può essere ammesso che sulla base del criterio del valore delle singole quote sia riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, maggiore o minore rispetto agli altri (Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226);
- al contempo, è pacifico anche che, seppur siano da attuare modalità paritarie di utilizzazione, è ugualmente consentito – al singolo condomino – di fare un uso "particolare" o anche "più intenso" del bene/impianto comune (da ultime, tra le molte, Cass. 3 marzo 2023, n. 6428; Cass. 14 marzo 2022, n. 8177; . Cass. 15 settembre 2021, n. 24937).

In tale contesto di principi e regole si collocano le particolarità riguardanti l'utilizzazione degli impianti idrici e di scarico da parte dei singoli condomini. Si afferma, pertanto:

- che sono legittimi sia l'inserimento di nuovi allacci alla colonna di scarico delle acque bianche/nere sia l'installazione di una autoclave autonoma per il sollevamento dell'acqua in favore di una proprietà esclusiva, a condizione che non si determini una riduzione di afflusso dell'acqua (Cass. 23 febbraio 1987, n. 1911; Cass. 23 aprile 1977, n. 1529);
- che non è permesso, in quanto comportante l'alterazione della destinazione dell'impianto, effettuare un'immissione di acqua di scarico di una latrina in un cunicolo condominiale destinato allo smaltimento delle acque piovane (Cass. 4 gennaio 1977, n. 14; Cass. 2 aprile 1969, n. 1086);
- che pure non è consentito l'allaccio ad una condotta comune effettuato a favore di una unità immobiliare contigua ma non facente parte del condominio (App. Palermo 22 febbraio 1956).



### LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La questione della ripartizione delle spese per la fornitura dell'acqua potrebbe occupare poche righe di commento in considerazione del fatto che trattasi di un servizio la cui fruizione è quantificabile "a consumo" e che, quindi, più che una "ripartizione" dei costi si tratta di una mera "registrazione": ciascun condomino paga in base, appunto, a quanto ha rilevato il suo "contatore".

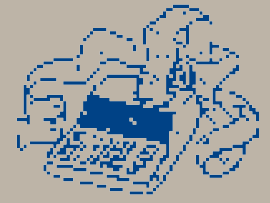
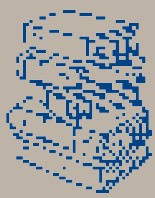
Tuttavia, anche in questo caso, non mancano le questioni e attengono, principalmente, al caso in cui non vi siano i contatori individuali oppure per qualche ragione non siano utilizzabili.

In tale ultima ottica, è stato quindi precisato che:

- nel caso non sia possibile ripartire le spese relative al consumo dell'acqua in base all'effettivo consumo (e solo in questo caso: cfr. Trib. Milano 6 febbraio 2018), dovrà trovare applicazione il primo comma dell'art. 1123 c.c., con necessità, quindi, di ripartizione tra tutti i condomini (fruitori) a millesimi (secondo c.d. "tabella A") (App. Cagliari 7 maggio 2019);
- non è valida, né legittima la ripartizione (approvata a maggioranza) delle spese della bolletta dell'acqua (in mancanza di contatori) in base al numero di coloro che abitano stabilmente le unità immobiliare, esentando dalla contribuzione, per di più, i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno. (Cass. 1 agosto 2014, n. 17557; conformi, per le Corti di merito, anche Trib. Lecco 31 ottobre 2020, n. 399 e Trib. Milano 6 febbraio 2018, n. 1280; contra, tuttavia, Trib. Milano 1 aprile 1996; cfr., ancorché superata dalla predetta Cass. n. 17557/2014, anche Trib. Monza 14 agosto 1993 che ha chiesto al Giudice di occuparsi della rilevanza, in sede di ripartizione, dell'eventuale consumo di acqua effettuato da un cane (!), nonché Trib. Milano 9 novembre 1992 che ha analizzato lo stesso problema tuttavia in presenza di una specifica clausola regolamentare);
- è certamente illegittima la ripartizione delle spese per l'acqua in parti uguali fra tutti i condomini anche nel caso in cui il fornitore non abbia consegnato le ripartizioni e/o le letture ed anche se tale ripartizione sia stata adottata al fine di pagare le bollette rimaste arretrate (cfr. Tribunale Roma 18 aprile 2023; nonché tutta quella giurisprudenza che, pacificamente, richiede l'unanimità per adottare un siffatto riparto capitario: cfr. da ultima e tra le molte, Cass. 4 agosto 2017, n. 19651);

Per completezza, va ricordato che, anche in presenza di contatori, qualche problema pure si pone.

Infatti, è stato precisato che la tariffa "agevolata" dipendente dal contratto complessivo stipulato dal condominio va applicata anche a quei condomini che, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta agevolazione (cfr. Cass. 13 marzo 2003, n. 3712); ed è stato anche puntualizzato che qualora i "contatori" siano presenti solo per alcuni locali, per le unità abitative in cui è tecnicamente impossibile l'uso dei misuratori, è valida la ripartizione secondo i criteri millesimali; in definitiva, si afferma la validità di un "criterio misto" (cfr. Trib. Roma 20 aprile 2021, n. 6674).



### LA C.D. "QUALITÀ" DELL'ACQUA

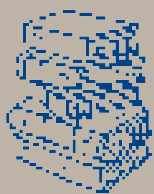
Nell'avvicinarsi senza fine delle normative da applicare all'edificio in condominio (fenomeno particolarmente evidente riguardo alla legislazione "tecnica") occorre registrare un recente intervento anche in merito alla fornitura dell'acqua.

In attuazione della (ennesima) direttiva UE (la n. 2020/2184 del 16 dicembre 2020) è stato emanato il d.lgs. 23 febbraio 2023 n. 18 ("*...concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano*" - in G.U. 6 marzo 2023 n. 55 e in vigore dal 21/3/2023) recante un complesso di norme aventi gli obiettivi della protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque stesse.

Ovviamente si tratta di un provvedimento molto corposo e traboccante di norme non sempre chiarissime (come spesso in questi casi) il quale, in questa sede, non può essere analizzato nel dettaglio.

Ciò nonostante qualche utile informazione può essere qui comunque compendata:

- a) in primo luogo, detta normativa, oltre a rilasciare l'ovvia affermazione per cui "*le acque destinate al consumo umano*" devono essere "*salubri e pulite*" e a precisare quali siano i requisiti perché si abbia tale condizione (cfr. art. 4) precisa che il "punto di consegna" è quello "*in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale (sistema di distribuzione interna) ed è posto in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore)*" e che "*la responsabilità del gestore idrico integrato...*" (cioè, del fornitore) "*...si estende fino a tale punto di consegna, salvo comprovate cause di forza maggiore o comunque non imputabili al gestore stesso, ivi inclusa la documentata impossibilità del gestore di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata*" (art. 2);
- b) in secondo luogo, e considerando la parte dell'impianto di adduzione posta al di qua dei contatori (vale a dire, interna all'edificio) viene puntualizzato che il "*gestore della distribuzione idrica interna*" corrisponde a "*il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua*" (art. 2); se, quindi, il punto di consegna è, come detto, il punto di allaccio, il "punto d'uso", anche detto "*punto di utenza*", è quello "*di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto*" (cfr. sempre art. 2) ne deriva che una parte interna dell'impianto idrico è sotto la diretta responsabilità dell'amministratore in riferimento alla qualità dell'acqua (invero, in perfetta corrispondenza con la comproprietà condominiale di tale "tratto" di tubature);
- c) in terzo luogo, i previsti parametri di "qualità" dell'acqua devono essere rispettati "*a) per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, nel punto di consegna... (omissis) ... e nel punto di utenza in cui queste fuorie-*



- scono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano all'interno dei locali pubblici e privati; b) per le acque destinate al consumo umano fornite da una cisterna, nel punto in cui le acque fuoriescono dalla cisterna" (art. 5);
- d) in quarto luogo, presupposti i predetti parametri di qualità, vengono focalizzati anche gli obblighi del citato "gestore" (cioè, anche, dell'amministratore) il quale deve ritenersi tenuto ad assicurare "che i valori di parametro di cui al comma 1, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati" (art. 5); tale attribuzione di doveri all'amministratore (ma non solo) viene poi ribadita con l'affermazione secondo cui deve intendersi ferma e per di più sovraordinata alla posizione del fornitore (rispetto al sistema distribuzione nell'edificio) "la responsabilità primaria di intervento del gestore del sistema di distribuzione interno" (art. 5);
- e) in tale ultima ottica, viene previsto l'obbligo di "una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione interni per gli edifici e locali prioritari..." (art. 6) che viene esattamente specificato (sempre con riferimento alla figura del "gestore" comprensiva anche l'amministratore); nel concreto, viene previsto che "i gestori della distribuzione idrica interna effettuano una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni alle strutture prioritarie individuate all'allegato VIII, con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D, adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi" (art. 9);
- f) in sesto luogo, e per concludere in bellezza, l'art. 23 prevede per "il gestore della distribuzione idrica interna che viola le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 3, per le acque fornite attraverso sistemi di distribuzione interni" (cioè, il rispetto dei parametri di qualità che vanno mantenuti dal punto di consegna al punto di utenza all'interno dei locali) una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro.

Come si vede, il recentissimo d.lgs. 23 febbraio 2023 n. 18 apre uno rilevante scenario di responsabilità per l'amministratore che viene addirittura aggravato dall'oggettiva difficoltà di individuare la parte condominiale dell'impianto (prima della diramazione) rispetto a quella esclusiva (dopo la diramazione), e questo sia perché anche nel caso di "condominio parziale" (vale a dire, nell'ipotesi della condotta che serve un gruppo ristretto di condomini) le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore rimangono identici, sia perché i controlli sul predetto "punto di utenza" non possono essere effettuati senza la piena collaborazione (anche economica) del singolo condomino.

\* Avvocato del Foro di Chieti