

Paga maggiori costi idrici chi è proprietario di un terrazzo con piante

Riparto spese

È opportuno installare contabilizzatori per l'addebito corretto

Augusto Cirila

I motivi di litigio in condominio sono i più vari, quello dei costi dell'acqua addebitati per innaffiare le piante sulle terrazze è uno dei più frequenti, specie in quegli edifici dove gli addebiti per i consumi idrici vengono ripartiti a persona o tramite millesimi. Può capitare infatti che ai proprietari dei terrazzi, muniti di sistemi di irrigazione automatica, in alcuni mesi dell'anno, venga chiesto di pagare di più, in quanto consumatori di più acqua. Ma qual è il metodo corretto di ripartizione delle spese innanzitutto?

Il criterio di riparto che prevale è quello previsto dal regolamento di condominio regolarmente approvato e non è consentito alla maggioranza dell'assemblea condominiale di modificarlo, nemmeno applicandone reiteratamente uno diverso per numerose gestioni, ponendo così in atto un comportamento concludente. Quando nel regolamento non ci sono indicazioni, le spese relative al consumo dell'acqua devono essere suddivise, in via preferenziale, in base all'effetti-

vo consumo, se esso è rilevabile con strumentazioni tecniche, mediante, cioè, l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contabilizzatore che consenta di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi.

Una decisione in merito a tale installazione può addirittura prescindere da una delibera assembleare (Tribunale Milano, numero 1280/2018 e numero 4275/2019). In mancanza, la previsione di cui all'articolo 1123 del Codice civile, secondo cui le spese per la prestazione dei servizi sono sostenute dai condòmini in ragione dei rispettivi millesimi, non ammette deroghe, talché anche le spese riguardanti il consumo dell'acqua devono essere ripartite in questo modo (Tribunale Roma, numero 6163 del 18 aprile 2023; Cassazione, numero 17557/2014).

Questo criterio beninteso non è esente da critiche, soprattutto in relazione ai costi idrici, perché non sempre è vero che la maggiore ampiezza di un appartamento coincida con un maggiore consumo di acqua.

Sulla premessa però che anche le terrazze concorrono alla formazione delle tabelle millesimali appare perciò giustificato il caso dell'addebito ai proprietari dei terrazzi di una quota maggiore di acqua in conseguenza del maggiore consumo che essi ne fanno per l'innaffiamento delle piante, considerato ovviamente anche il numero delle stesse.