

## **SPESE CONDOMINIALI TRA PRINCIPI DI PROPORZIONALITÀ E CONSUMI IDRICI FATTURATI**

Con riferimento al documento di consultazione n°603/2017/R/IDR ,

**“ DIRETTIVE PER L'ADOZIONE DI PROCEDURE PER IL CONTENIMENTO DELLA MOROSITÀ NEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO ”** relative alle

**“ Procedure per la gestione della morosità nel caso di utenze condominiali ”** riporto per intero i punti oggetto di riflessione :

“ 2.29 La gestione della morosità nel caso di utenze condominiali presenta non pochi profili di criticità nel settore idrico, soprattutto a causa della numerosità delle utenze coinvolte e della rilevanza dei volumi fatturati.

2.30 Per affrontare tali problematiche occorre prevedere che l'intervento regolatorio debba da un lato tutelare gli utenti sottesi all'utenza condominiale, in particolare quelli in effettivo stato di difficoltà economica, contenendo i casi di sospensione di tali utenze e dall'altro confinare i comportamenti opportunistici dei medesimi utenti, anche al fine di evitare che tali comportamenti pregiudichino l'efficacia delle politiche di contrasto alla morosità sottese al menzionato d.P.C.M. 29 agosto 2016.

2.31 Da un punto di vista giuridico va innanzitutto osservato che il contratto di fornitura di acqua si configura quale contratto di somministrazione, di durata e a prestazioni corrispettive; le parti sono infatti legate tra loro da un rapporto di interdipendenza. Il somministrante ha il dovere di eseguire la prestazione continuativa di fornitura di acqua mentre il somministrato ha l'obbligo di pagare il prezzo.

2.32 Eventuali inadempienze da parte di alcuni condomini attengono esclusivamente ai rapporti interni al condominio stesso in quanto ciascun condomino concorre pro quota al pagamento dell'utenza. A tal proposito il comma 2 dell'articolo 63 per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, prevede che i creditori non possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

2.33 Al comma 1 del medesimo articolo, è inoltre previsto che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. Nel caso in cui vi sia un condomino moroso saranno gli altri condomini a farsi carico del pagamento della fattura per la parte rimasta insoluta.

2.34 Ciò premesso nel caso delle utenze condominiali, in assenza di un rapporto contrattuale diretto tra il consumatore finale e il gestore del SII, l'Autorità è orientata a ritenere che l'interlocutore del gestore medesimo sia rappresentato dal condominio ovvero dall'utenza condominiale, come definita dall'articolo 1 del RQSII, e rappresentata dall'amministratore di condominio, a cui andranno applicate le procedure in materia di messa in mora e sospensione della fornitura previste nel presente Capitolo.

2.35 Per limitare il contenzioso e ridurre i comportamenti opportunistici di alcuni utenti, l'Autorità sta valutando la possibilità di prevedere la facoltà per il gestore di inviare copia della comunicazione di costituzione in mora ad eventuali soggetti intermedi che si occupino della ripartizione dei consumi dell'utenza condominiale.”

Orbene, la questione idrica condominiale richiede alcune delucidazioni sul piano normativo, premesso che il legislatore non ha affrontato il tema idrico, se non richiamando l'art. 1117 del codice civile in materia di impianti idrici come servizi confacenti il condominio.

La questione, oggetto di riflessione, deve, a parere dello scrivente, essere affrontata sul piano delle norme del codice civile.

La riforma del condominio – n.°220/2012 - non ha inquadrato i criteri di riparto delle spese idriche. Infatti, l'art.1123 del codice civile, rubricato "ripartizione delle spese", dispone che "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune o per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa

convenzione."

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.

Tuttavia, il legislatore, al 3° comma dell'art.1123 del codice civile, specifica che, qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico dei condomini che ne traggono utilità".

Orbene, dal tenore letterale della norma, le spese sono finalizzate alla conservazione e al godimento delle parti comuni e, come tale, nessuna finalità è attribuita alle spese di matrice idrica.

La questione assume un suo fondamento, nel momento in cui, il citato art.1123 c.c, in combinato disposto con l'art. 68 delle disposizioni attuative al codice civile, dispone che "ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art.1118, per gli effetti indicati dagli artt.1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

Pertanto, il legislatore ha stabilito il criterio della proporzionalità delle spese indicati dall'art.1123 c.c in combinato disposto dell'art. 68 delle disposizioni attuative, non richiamando nessun criterio di attribuzione per i consumi idrici, che sicuramente non possono seguire il valore millesimale, se non nel caso in cui non ci sono i cosiddetti contatori di sottrazione individuale, chiamati a misurare i consumi idrici negli edifici condominiali così come richiamato dalla giurisprudenza di legittimità con la sent. n° 17557/2014.

La sentenza in questione affronta il tema delle spese relative al consumo idrico, le quali devono essere ripartite in base all'effettivo consumo, se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche attraverso la lettura dei contatori di sottrazione come base certa l'addebito dei costi.

I concetti di " effettivo consumo" e " base certa", richiamati dalla sentenza, non sono sufficienti ad inquadrare sul piano normativo i criteri di proporzionalità in quanto quest' ultimo ha una sua dimensione e funzione nel richiamato art. 68 delle disp. att. del codice civile.

Inoltre, la sentenza in questione conferma il principio secondo cui in "tema di condominio, fatta salva diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod.civ., in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che adotta il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare – esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti sono rimasti vuoti nel corso dell'anno".

Dalla sentenza in oggetto, in assenza di contatori di sottrazione, si applicano i valori millesimali.

Quindi, i contatori di sottrazione sono l'alternativa al criterio proporzionale indicato dall'art.68 disp. att. del codice civile.

La questione pone una problematica, ossia che i contatori di sottrazione sono espressione di consumi i cui criteri di spesa sono alterantivi al criterio proporzionale indicato dall' art.1123 del codice civile. Come tale è sufficiente per affermare un vuoto normativo in tema di consumi idrici, che non può essere superato nè per interpretazione analogica nè tanto meno per interpretazione sistematica tra norme.

L'alternativa, per definire in termini normativi la ripartizione, diventa il "salvo diversa convenzione", richiamato dall'art.1123 del codice civile, ossia eventualmente un regolamento condominiale che disciplina i criteri di ripartizione dei consumi idrici, il cui principio legale, comunque, non ha una sua identità normativa.

Inoltre, la giurisprudenza di legittimità ha confermato che un' eventuale delibera che ripartisce i consumi in base al numero delle persone sarebbe viziata per intrinseca irragionevolezza.

Ai criteri di riparto di spesa enucleati nella disamina in questione si sono poste ulteriori

problematiche in materia di morosità, che hanno portato in più occasioni l'Arera ad affrontare il tema della morosità idrica in generale e condominiale, in ultimo con il provvedimento del 16 luglio la n° 311/2019/R/IDR.

La delibera in questione antepone una serie di soluzioni per evitare la cessazione del servizio idrico condominiale, evitando, soprattutto, la disalimentabilità del servizio idrico per gli utenti domestici residenti, che versano in condizioni di documentato disagio economico–sociale, disciplinando periodicità e modalità di fatturazione, obbligo del versamento del deposito cauzionale per fronte alle morosità, attribuzione del bonus idrico ai soggetti con dichiarato stato di difficoltà economica, e promuovendo l'installazione di un misuratore per singola unità immobiliare.

Inoltre, conferma l'ARERA che i consumi saranno calcolati nei confronti del condominio in base alla tariffa agevolata, ove per le famiglie numerose non si terrà solo conto dei soli metri cubi utilizzati, ma anche delle persone che abitano, premesso che deve essere garantito un minimo vitale di 50 litri al giorno per ogni persona.

I criteri richiamati dalla delibera ARERA non risolvono i problemi che attengono ai profili di ripartizione dei consumi idrici, attraverso la lettura dei contatori individuali rispetto al contatore generale installato da un qualsiasi Aquedotto, che, in assenza di un criterio legale di ripartizione, rischiano di attribuire per natura convenzionale calcoli non corrispondenti alla certezza dei consumi effettivi cui deve corrispondere la quota di spesa dovuta.

A ciò si aggiunge che, un eventuale decreto ingiuntivo, quale obbligo dell'amministratore nei confronti dei condomini morosi diventerebbe infondato a fronte di un periodo semestrale, il cui totale di spesa è fatto su consumi stimati del contatore generale e non corrispondenti, spesso, al dato reale dei consumi effettivi dei contatori di sottrazione.

Centro Studi Anapi

Dott. Roberto Bonasia