

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 5 novembre 2020 | **n. 15467**

Data udienza 5 novembre 2020

Integrale

Condominio - Consumo idrico - Ripartizione delle spese - Applicabilità dei criteri ex art. 1123 c.c. - Casistica

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 18360 del R.G.A.C.C. dell'anno 2019 trattenuta in decisione nell'udienza del 27.5.2020 e vertente

TRA

Sc. S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore elettivamente domiciliato in Roma via (...) presso lo studio dell'Avv. Da.Jo. che le rappresenta e difende per delega in atti;

- ATTRICE -

E

Condominio Via (...) n. 7 in persona dell'amm.re pro tempore elettivamente domiciliato in Roma via (...) presso lo studio dell'avv.to An.Bi. che lo rappresenta e difende per delega in atti.

- CONVENUTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata la Sc. S.r.l., proprietaria di una unità immobiliare del Condominio Via (...) n. 7, ha impugnato la delibera condominiale del 17.3.2017, punti 1 e 2, nella parte in cui è stato approvato il riparto dei consumi idrici di cui ai bilanci consuntivo 2016 e preventivo 2017.

Ha in particolare contestato la ripartizione delle eccedenze dei consumi idrici attribuite alla propria unità immobiliare, condotta in locazione dalla Soc. (...) Srl con destinazione Bar/Bistrot, rilevando che l'approvazione del riparto spese del bilancio consuntivo condominiale dell'anno 2016 era intervenuta in assenza dell'approvazione del riparto spese del bilancio consuntivo dell'anno 2015 avendo la precedente delibera condominiale del 26.2.2016 approvato il bilancio consuntivo 2015 ed i suoi saldi generali, ma rinviato l'approvazione del riparto di spesa proprio per verificare il criterio di ripartizione dei consumi idrici, riparto questo mai più approvato.

Ne conseguirebbe l'illegittimità del riparto del bilancio consuntivo 2016 alla luce dell'errato dato iniziale risalente alla mancata chiusura della spesa individuale dell'anno 2015 nonché all'errato criterio di ripartizione della spesa dei consumi idrici.

Nel concludere pertanto per l'annullamento delle deliberazioni contestate ha chiesto la condanna del condominio alla restituzione delle somme versate in eccesso per consumi idrici del periodo dal 2012 al 2016.

Si è costituito in giudizio il Condominio di Via (...) 7 assumendo che il riparto dei consumi idrici nonché delle c.d. "eccedenze" posto in essere dall'Amministrazione Condominiale era stata quella direttamente derivante dai calcoli trasmessi da parte dell'ACEA ATO di cui alla tariffazione comunale - indicati in calce ai relativi riparti economici della annualità di riferimento - intendendosi per tali le quattro fasce di eccedenza in correlazione con i c.d. consumi di cui alle tariffe comunali ACEA.

Ha inoltre evidenziato che la Sc. srl si era distaccata dall'utenza idrica condominiale formando un rapporto autonomo con L'ACEA solo nel mese di aprile 2019.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ossequio al principio della c.d. ragione liquida - per il quale la domanda può essere accolta o respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente, pur se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276 c.p.c.: Cass. 26242/2015 - è da ricordare che la giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che in ambito condominiale la ripartizione delle spese relative al consumo idrico deve avvenire nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 1123 c.c., da ritenere disposizione di riferimento per la disciplina del riparto interno di qualsiasi spesa inerente alle unità immobiliari. Più precisamente, la Suprema Corte ha ribadito che la ripartizione delle spese relative al servizio idrico debba avvenire, in via preferenziale, in base a quello che è l'effettivo consumo (art. 1123, comma 2 c.c.), a patto però che questo sia rilevabile oggettivamente utilizzando le opportune strumentazioni tecniche, come ad esempio mediante l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore che consenta di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi; nel caso in cui l'unità abitativa non risulti provvista del predetto contatore, la ripartizione deve avvenire secondo la regola del primo comma dell'art. 1123, ossia in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno (espresso in millesimi di proprietà) e tale ultimo criterio di ripartizione può essere derogato esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini (ex multis: Cass. Sez. II, sent. 1° agosto 2014, n. 17557).

Anche il corrispettivo dovuto al fornitore del servizio - quale l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio - si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese.

Ciò premesso è da rilevare che entrambe le parti hanno omissis di precisare il concreto criterio di ripartizione delle spese idriche in eccedenza da loro ritenuti errati (l'attore) e corretti (il condominio).

Tale onere del resto incombeva sia al condominio tenuto a dimostrare la correttezza delle ripartizioni deliberate che alla società attrice tenuta a fornire concreti elementi di valutazione a supporto dell'an e del quantum relativi alla domanda di restituzione degli oneri versati in eccedenza ed in assenza dei quali ogni richiesta di approfondimento tecnico appare meramente esplorativa.

L'unico elemento che può ritenersi acquisito al processo è quello relativo alla ripartizione "a consumo" rapportata alle quattro fasce di eccedenza di cui alle tariffe comunali ACEA.

Tale generale criterio non può ritenersi corretto nel caso in esame non emergendo che le unità condominiali fossero dotate di appositi contatori interni idonei a fornire dati certi sui consumi imputabili ai singoli condomini.

Lo stesso condominio ha anzi evidenziato che la Sc. srl si era distaccata dall'utenza idrica condominiale formando un rapporto autonomo con L'ACEA solo nel mese di aprile 2019.

Deve essere rigettata la domanda della società attrice che ha chiesto la restituzione degli oneri che assume di aver versato in eccedenza per il periodo 2012 - 2016 avendo la parte che ne aveva interesse omissis di fornire elementi a supporto dell'an e del quantum relativi alla domanda di restituzione degli oneri versati in eccedenza ed in assenza dei quali ogni richiesta di approfondimento tecnico appare meramente esplorativa.

E' peraltro da rilevare che nulla ha precisato l'attore anche con riferimento alle somme che avrebbe corrisposto in esecuzione delle precedenti delibere.

Sotto tale ultimo profilo è da evidenziare che le stesse delibere non risultano impugnate o annullate con specifico riguardo ai criteri in quella sede adottati per monetizzare e ripartire i consumi. Del resto volendo ipotizzare un'erronea ripartizione del consumo idrico, si tratterebbe di un vizio da fare valere entro un termine decadenziale essendo tale eventuale vizio idoneo a determinare la semplice annullabilità della delibera perché attinente alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative al consumo dell'acqua.

Anche la domanda del convenuto volta alla condanna dell'attore per lite temeraria deve essere rigettata, in quanto non è stato allegato e provato alcun fatto che consenta di ravvisare i presupposti della lite temeraria, né alcun pregiudizio conseguente alla proposizione della domanda attorea.

L'effettiva incertezza della lite e la parziale soccombenza di entrambe le parti giustifica la compensazione tra le stesse delle spese di lite.

P.Q.M.

il tribunale definitivamente pronunciando così provvede

- annulla le deliberazioni adottate in data 17.3.2017 con esclusivo riguardo

all'approvazione dei riparti relativi ai consumi idrici;

- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;

- compensa le spese di lite tra le parti in causa.

Così deciso in Roma il 5 novembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 5 novembre 2020.