

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

L'attrice introduceva il presente giudizio deducendo:

- a) Di essere proprietaria del locale posto al pian terreno dell'edificio in Condominio sito in Roma, via ..., individuato con i nn. 2 e 3, attualmente adibito a ristorante-pizzeria;
- b) Che detto Condominio è disciplinato dal regolamento contrattuale, predisposto dal costruttore;
- c) Che nell'assemblea condominiale tenutasi in data 25.10.2018, i condomini erano chiamati a deliberare tra l'altro sul seguente punto 1 all'ordine del giorno: "Discussione e decisione in merito alla modifica delle tabelle millesimali inerenti la ripartizione idrica, con ampia attività giudiziale attiva e passiva, se necessaria, nonché conseguente modifica del regolamento di condominio";
- d) Che in particolare l'assemblea sul punto 1 all'o.d.g. così deliberava: "Punto primo: L'assemblea facendo seguito nonché ad integrazione del deliberato di cui al punto 2 del 15/06/2016, intendendo perseguire i medesimi fini ivi descritti e riscontrata l'impossibilità tecnica materiale dell'installazione dei misuratori nelle unità abitative, delibera di dare corso alla stessa limitatamente ai locali commerciali nonché al locale autorimessa distinto dal civico ..., delibera di conseguenza che le tabelle millesimali del consumo acqua individuale rimangono, per i locali di cui sopra, valide ed efficaci ai fini della ripartizione di tutte le spese escluse le spese dei consumi che verranno attribuite in ragione dell'effettivo consumo come dai contatori da installarsi;
- e) Che la deliberazione testé riportata risulta essere in contrasto con le norme codicistiche in materia ed era illegittima;
- f) Che secondo il regolamento condominiale "le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dall'assemblea, sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno";
- g) Che lo stesso regolamento, all'art.10, prevede espressamente che le spese relative al consumo idrico debbano essere ripartite tra tutti i condomini in proporzione del valore delle loro rispettive quote millesimali di proprietà;
- h) Che nella specie non è stata effettuata alcuna modifica del regolamento condominiale e pertanto risulta evidente come la delibera impugnata sia assolutamente in contrasto il regolamento condominiale, rendendola se non nulla, quantomeno annullabile, non potendo i condomini derogare nell'ambito della gestione del condominio e dei servizi comuni le disposizioni di legge o del regolamento condominiale, cosa che invece è stata artatamente compiuta adottando una suddivisione dei condomini in due categorie: quella dei proprietari di locali commerciali ed autorimessa e quella dei proprietari di appartamenti, ponendo poi arbitrariamente a carico solo della prima categoria l'obbligo dell'installazione dei contatori;

i) Che era evidente l'impossibilità pratica di suddividere tra tutti i costi relativi alle tariffe applicate dal fornitore del servizio idrico: si pensi alla ripartizione delle tariffe: agevolata, base, l'eccedenza, l'eccedenza etc.;

j) che la delibera assembleare è in aperto contrasto con la normativa regionale e statale in materia di risparmio idrico e perciò nulla in quanto la legge regionale del Lazio 5/2014, la quale ha recepito il d.lgs. 152/2006, ha avuto premura di specificare che tutti i prelievi di acqua devono essere misurati a mezzo di un contatore in conformità all'articolo 146, comma 1, lettera f) del d.lgs. 152/2006, e non con un sistema misto del tutto arbitrario che deve perciò considerarsi senza ombra di dubbio illegittimo;

k) che la recente giurisprudenza di merito, ha poi affermato che, in ambito condominiale la ripartizione delle spese del consumo dell'acqua deve essere effettuata tra i singoli condomini, in caso di presenza e installazione di contatori in ogni singola unità immobiliare, secondo l'effettivo consumo di ciascuno. In subordine, ai sensi dell'articolo 1123 del Codice civile in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno (millesimi di proprietà) e tale ultimo criterio di ripartizione può essere derogato esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini e non in altri modi (Tribunale Civile di Roma, sentenza n. 1619/2017 ed anche Cass., sentenza n. 17557/2014).

l) che la delibera era avulsa dall'o.d.g. e perciò andava annullata;

m) che in sede di mediazione avverso la delibera del 2016 il mediatore aveva formulato una proposta conciliativa, non accettata dal condominio, che prevedeva il ritiro della delibera ove non fosse stato possibile installare i misuratori ovunque e da detta proposta non poteva prescindere.

Si costituiva il condominio deducendo:

a) che nel corso dell'assemblea del 15.06.2016 il condominio odierno convenuto, sul capo due all'ordine del giorno che recitava: «... modifica criteri ripartizione e contabilizzazione consumi acqua; conseguenti determinazioni e conferimento incarico al legale...», col voto favorevole di ventuno condomini su ventidue presenti che rappresentavano 551,80 millesimi, deliberò: «... al fine di razionalizzare i consumi, di eliminare gli sprechi e proporzionare i costi ai rispettivi ed effettivi utilizzi dell'acqua, con la sola astensione dell'amministratore dei box ed in rappresentanza dei predetti, delibera l'installazione di contatori di sottrazione e per l'effetto dà mandato all'amministratore, considerato che la delibera è assunta con millesimi 551,80/1000, di dare corso all'installazione deliberata...»;

b) che alla notificazione della delibera seguì l'istanza della attrice di mediazione; il mediatore formulò - ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 04.03.2010 n. 28, la proposta di installare i misuratori del consumo idrico delle singole unità immobiliari entro il termine perentorio di quaranta giorni dalla seduta, prevedendo, nell'ipotesi di impossibilità tecnica dell'intervento, che il condominio revocasse, nello stesso termine perentorio, la deliberazione assunta;

c) che la proposta formulata dal mediatore non fu rifiutata dal condominio in quanto successivamente i condomini, da un lato, dovettero prendere atto dell'impossibilità tecnica di installare i misuratori in tutte le unità immobiliari e, dall'altro, non revocarono la deliberazione

precedentemente assunta in data 15.06.2016;

- d) che era dunque evidente e non revocabile in dubbio la perdurante efficacia di quella deliberazione, che prevedeva appunto l'installazione dei misuratori del consumo idrico;
- e) che per ragioni oggettive riconosciute dalla stessa attrice e dipendenti dalla modalità costruttiva dell'impianto stesso era impossibile dotare ogni appartamento di un misuratore, tranne che per i locali terranei, come quello di proprietà dell'attrice, e per il locale adibito ad autorimessa, dove era invece possibile tecnicamente intercettare la montante di carico onde installare un misuratore che computasse il consumo di quella singola unità immobiliare;
- f) che l'assemblea, dunque, preso atto della descritta peculiarità costruttiva del bene condominiale, ha inteso, con la deliberazione oggi impugnata, specificare e dar seguito - come si evince chiaramente dal tenore letterale del deliberato - alla deliberazione assunta precedentemente in data 15.06.2016 ancorché limitatamente a quelle unità immobiliari per le quali l'intervento è tecnicamente possibile, senza che possa affermarsi - come invece sostiene erroneamente controparte - che l'assemblea abbia proceduto ad una modifica dei criteri di ripartizione delle spese del consumo dell'acqua, se non per la parte inerente i consumi che saranno contabilizzati dai misuratori;
- g) che la delibera oggi impugnata non ha dunque nessun contenuto dispositivo o decisorio, come invece deve riconoscersi a quell'altra assunta in data 15.06.2016, ma ha un contenuto meramente ricognitivo e di sollecito all'esecuzione della precedente;
- h) che nessun documento deriverebbe all'attrice che verrebbe chiamata a pagare solo gli effettivi consumi, restando la restante componente del costo complessivo addebitata regolata dalla tabella millesimale della categoria "A" richiamata proprio dall'art. 10 del regolamento;
- i) che un'attenta lettura dell'art. 10 del regolamento condominiale contrattuale vigente sconfessa anche l'altra affermazione dell'attrice secondo la quale la delibera impugnata avrebbe creato due categorie di condómini (ovvero quella dei proprietari dei locali commerciali e dell'autorimessa da un lato, e quella dei proprietari degli appartamenti dall'altro) perché la suddivisione è operata proprio dal richiamato art. 10;
- j) che gli unici legittimati a dolersi della futura ripartizione delle spese del consumo idrico sarebbero i proprietari degli appartamenti, per i quali è tecnicamente impossibile l'installazione di misuratori e che quindi continueranno a contribuire alla specifica spesa in ragione dei millesimi riportati nella tabella della categoria "B" richiamata dall'art. 10 del regolamento;
- k) che vi era dunque una carenza d'interesse - ai sensi dell'art. 100 c.p.c. - della sig.ra ... all'annullamento della delibera impugnata;
- l) che in base alla normativa regionale citata da controparte l'installazione di misuratori per il consumo idrico era obbligatoria per legge - e dunque nemmeno bisognosa di deliberazione dei condómini o previsione regolamentare condominiale di sorta attesa peraltro la sua natura eminentemente pubblicistica - soprattutto in presenza di fruitori appartenenti alla categoria delle attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano, come nel caso che occupa.

Con memoria 183 c.p.c. parte attrice deduceva che la delibera impugnata non era meramente ricognitiva di quella del 2016, perché la prima disponeva l'installazione di misuratori per tutti mentre la seconda limitava la modifica ai soli locali al piano terra; inoltre aggiungeva che vi era interesse ad agire in quanto con la delibera impugnata si introducevano due pesi e due misure nel calcolo dei consumi e dei connessi costi.

Ritenuta la causa documentale, all'udienza del 3.2.2021 le parti precisavano le conclusioni.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è infondata.

Sulle questioni preliminari si osserva: a) che la delibera è oggettivamente differente da quella del 2016, perché nel prendere atto della impossibilità di installare misuratori negli appartamenti si dispone che si posizionino nei soli locali commerciali al piano terra; b) che il tema del riparto dei consumi idrici era stato in modo espresso inserito al punto 1 dell'ordine del giorno "*...inerente la ripartizione idrica...*", a nulla rilevando come poi tecnicamente l'assemblea abbia deliberato al riguardo: la finalità dell'o.d.g. è solo quella di consentire a tutti i condomini di conoscere in anticipo in via generale i temi che verranno posti in discussione, senza che si debba prefigurare la tipologia di decisione che potrebbe all'esito essere assunta; c) che la proposta fatta dal mediatore non può in alcun modo condizionare l'esito del giudizio.

Nel merito si osserva che la giurisprudenza ha già condivisibilmente affermato che la ripartizione dei costi dei consumi idrici deve essere effettuata per millesimi, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., ovvero in base al diverso criterio individuato nel regolamento condominiale solo in assenza di singoli contatori (Cass. civ. n. 17557/2014) e che pertanto l'esistenza di una determinata convenzione all'interno del regolamento contrattuale può e deve essere superata con l'installazione dei misuratori (cfr. T. Milano sent. 4275 del 3.5.2019 secondo il quale la ripartizione a contatore è imposta dalla normativa di settore che è di natura pubblicistica e anche di derivazione comunitaria, con conseguente prevalenza sulle norme nazionali o locali eventualmente contrastanti).

La vera questione posta dalla lite è la legittimità di un doppio criterio di misurazione di consumi e costi: con misuratore per i locali terranei (tra cui quello dell'attrice); per millesimi per gli altri appartamenti. Si ritiene detto sistema (e dunque la delibera che lo introduce) legittimo in quanto:

a) la legge nazionale e regionale, in una ottica di contenimento dei consumi idrici, prevede la regola dell'installazione di misuratori individuali;

b) nel caso di specie è oggettivo e pacifico tra le parti che negli appartamenti, per la conformazione dell'impianto idrico c.d. "passante", tale misurazione non sia possibile ma ciò non vieta che la regola (misurazione individuale) comunque possa trovare applicazione limitatamente a quelle unità immobiliari (site al piano terra) ove una misurazione individuale possa comunque intervenire;

c) ciò detto in via generale, nella specie va sottolineato come non si ponga neppure un problema di differenziazione di regola di calcolo tra unità immobiliari omogenee, ma tra appartamenti ed unità immobiliari aventi diversa destinazione: vale al riguardo ricordare come il d. lgs. 152/2006, all'articolo 146 dispone che le Regioni debbano adottare misure volte ad "*...f) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano*" e che la legge regionale n.

5/14 a sua volta prevede che "Tutti i prelievi di acqua devono essere misurati a mezzo di un contatore in conformità all'articolo 146, comma 1, lettera f) del d.lgs. 152/2006; nello stesso corpo normativo quindi si evidenzia una chiara distinzione tra abitazioni da un lato ed immobili nei quali viene esercitata attività di impresa o terziaria dall'altro, in cui vanno installati "contatori differenziati" (differenziazione, del resto, ovvia in quanto rispondente alla diversa utilizzazione dell'immobile cui è connessa una diversa fruizione, anche sotto il profilo quantitativo, dell'acqua);

d) se qualche dubbio, quindi, avrebbe potuto porsi nel caso di presenza di abitazioni per le quali fosse impossibile una misurazione individuale accanto ad abitazioni ove detta misurazione risultasse invece attuabile, nessun dubbio sulla legittimità della delibera può esservi laddove invece la differenziazione venga introdotta tra immobili residenziali ed immobili aventi altra destinazione, come nella specie;

e) non può sottacersi infine come l'attrice non sia in alcun modo pregiudicata dalla delibera impugnata, che le consente di pagare in ragione del consumo effettivo di acqua avvenuto nei propri locali, a differenza di altri condomini proprietari di appartamenti che invece dovranno (eventualmente) continuare a pagare anche per consumi non eseguiti (ma eseguiti da altri, che se ne avvantaggeranno) dovendo fare riferimento al meno equo criterio residuale millesimale;

f) per quanto attiene alla concreta applicazione delle tariffe idriche, trattasi di problematica estranea all'oggetto della lite (che riguarda il tema a monte dei criteri di misurazione dei consumi e di ripartizione dei costi) e che pertiene, invece, alla diversa delibera che conterrà le concrete modalità di riparto delle spese per consumi idrici. Non può non essere evidenziato, in ogni caso, come la fattibilità tecnica del conteggio sia davvero fuori discussione, essendo sufficiente applicare (in relazione alle fasce di costo) un semplice criterio proporzionale (cfr. al riguardo il parere tecnico rilasciato da ... s.r.l. in all. 9 alla memoria istruttoria di parte convenuta; la fattura rilasciata da ACEA che reca l'analitica indicazione delle singole componenti che concorrono a determinare il costo totale, in all. 07) che sembrerebbe, oltre tutto, già utilizzato verso l'autorimessa.

Spese secondo soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) rigetta l'impugnazione;

b) condanna l'opponente alla rifusione delle spese che liquida in euro 3500,00 oltre accessori per onorari.

Roma, 19.4.2021

Il Giudice

dott. Fabio Miccio