

**GIOVEDÌ 19
GENNAIO 2023**

dalle ore 9.45

Presso
**Azienda Agricola
Ca' Corniani**
Strada SP62, 28 - Caorle VE

INCONTRO IN PRESENZA

Adesioni all'indirizzo
convegni@anaci.it
entro il 9 Gennaio

POSTI LIMITATI num. 40



TRIVENETO
CERTIFICAZIONI E VERIFICHE



Ore 9.45

- Registrazione dei partecipanti

Ore 10.00

- Saluti del Presidente ANACI Venezia
Barbassi Sebastiano

Ore 10.15

- Introduzione all'incontro
Ing. Friso Samuele

L'IMPIANTO IDRICO CONDOMINIALE

Ing. Badain Diego

- La corretta gestione dell'impianto idrico centralizzato;
- La Legionella;

ASPETTI LEGALI DEL SERVIZIO "ACQUA"

Avv. Cecchinato Alvise

Centro Studi ANACI Venezia

- Riparto delle spese
- Manutenzione e responsabilità;

Ore 12.30

- Aperitivo

Rilascio di CREDITI FORMATIVI

ASPETTI LEGALI DEL SERVIZIO "ACQUA"

- riparto delle spese
- manutenzione e responsabilità

Avv. Alvise Cecchinato

- Centro Studi Anaci Veneto -

www.cecchinatoegeremiaavvocati.com



Ci si deve preoccupare ?

Chi decide ?

IMPIANTO IDRICO = PARTE COMUNE

Art. 1117, Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, **gli impianti idrici e fognari**, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, **e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza**, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVIZIO ACQUA = BENE COMUNE

Ci se deve preoccupare ? Va considerato il rischio di **responsabilità** per i Condòmini e per l'Amministratore

Condòmini: si può configurare responsabilità sulla base di

- art. 2051 c.c., Danno cagionato da cosa in custodia

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

-art. 2053 c.c., Rovina di edificio

Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

> (responsabilità oggettiva =) inversione dell'onere della prova e limiti alla prova liberatoria

Ci se deve preoccupare ? Va considerato il rischio di **responsabilità** per i Condòmini e per l'Amministratore

Amministratore: si può configurare responsabilità sulla base di

- art. 1130 c.c., Attribuzioni dell'amministratore

n. 3: riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni

n. 4: compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

-art. 1135 c.c., Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

comma 2: L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

> obbligo di vigilare sulle parti comuni e di adottare tutte le misure idonee a prevenire pericoli per la incolumità derivanti dalle parti comuni stesse (possibilità responsabilità anche penali: Cassazione penale, sentenza 23 ottobre 2015, n. 46385)

Chi decide ? Va considerata l'assetto di **competenza** dell'Amministratore e dell'Assemblea

- art. 1130 c.c., Attribuzioni dell'amministratore

n. 3: riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni

n. 4: compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

-art. 1135 c.c., Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

comma 2: L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Amministratore: 1) manutenzione ordinaria

2) manutenzione straordinaria di carattere urgente

MANUTENZIONE ORDINARIA

Cassazione civile sez. VI, 17/08/2017, n. 20136

il criterio discreitivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2 (sulle manutenzioni straordinarie che rivestono carattere urgente, n.d.r.), riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicchè gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale;

trattasi di valutazione da compiersi avendo riguardo non alla singola voce di spesa, ma all'intervento complessivamente approvato.

**due requisiti congiunti: + normalità della esigenza
+ tenuità della spesa**

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI CARATTERE URGENTE

Cassazione civile sez. II, 19/12/2011, n. 27519

sono da considerare urgenti, in base a quanto disposto dall'art. 1134 codice civile (ma lo stesso deve valere anche per quanto disposto dall'art. 1135 comma secondo codice civile, n.d.r.) quei lavori che valgono a rimuovere un pericolo effettivo, anche se non imminente, alla stabilità dell'edificio, ovvero ad assicurarne la funzionalità. Insomma, l'urgenza va commisurata alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a sé o a terzi o alla stabilità dell'edificio, un danno ragionevolmente imminente, e/o alla necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità;

se cadono dei calcinacci da un cornicione, l'amministratore avrà l'obbligo di far rimuovere tutti quegli elementi pericolanti, ma non anche quello di chiamare una ditta per eseguire i lavori di ristrutturazione, allo stesso modo se si rompe l'autoclave e non è possibile in alcun modo intervenire per tamponare l'emergenza al fine di convocare un'assemblea e decidere della sostituzione, l'amministratore deve provvedere alla sostituzione per ripristinare e, quindi, garantire l'erogazione dei servizi comuni;

due ipotesi possibili:

- evitare danni
- garantire servizi

COMPETENZA ULTERIORE DELL'AMMINISTRATORE

- art. 1130 c.c., Attribuzioni dell'amministratore

n. 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.**

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

**duplice contenuto del registro: + anagrafe
+ sicurezza**



Riparto delle spese

Regole generali

- art. 1123 c.c., Ripartizione delle spese

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini **in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno**, salvo diversa convenzione.

I° comma: ripartizione secondo il valore dell'unità

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite **in proporzione dell'uso che ciascuno può farne**.

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 del gruppo di condomini che ne trae utilità**

II° comma: ripartizione secondo l'utilità del bene

Norme speciali su obbligo dei contatori

- il D.M. 4.3.1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche", all'articolo 5, comma 1) prevede che "il risparmio della risorsa idrica è conseguito, in particolare, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure: ... c) installazione di contatori in ogni singola unità abitativa"
- il D.Lgs n. 152/2006, recante "Norme in materia ambientale", all'articolo 146 demanda alle Regioni l'adozione di "norme e misure volte a razionalizzare i consumi e eliminare gli sprechi ed in particolare a: ... f) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa"

Giurisprudenza specifica sul consumo dell'acqua

- Cass. n. 17557/2014 afferma che *“In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in base ai valori millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno”*
- Tribunale Milano n. 1280/2018, afferma che *“l'installazione del contatore, con il conseguente addebito dei costi in base ai consumi effettivi registrati, non solo è del tutto legittima (chiunque abbia provveduto all'installazione stessa), ma addirittura doverosa alla luce della normativa vigente e, pertanto, non era neppure necessaria alcuna preventiva delibera condominiale autorizzativa dell'installazione medesima”*



**Manutenzione
e responsabilità**

IMPIANTO IDRICO = PARTE COMUNE

Art. 1117, Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

...

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, **gli impianti idrici e fognari**, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, **e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza**, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Dunque:

- se gli impianti vanno considerati siccome **unitari**, i collegamenti sono di proprietà comune **fino al punto di utenza**;
- se gli impianti vanno considerati siccome **non unitari**, i collegamenti sono di proprietà comune **fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini**;

Purtroppo:

- non è chiaro cosa si intenda per unitario (contrapposto a centralizzato ? sarebbe autonomo ...) (pare riferirsi: senza dubbio a impianti autonomi con sistemi di allaccio ad utenze che si trovano in parti comuni; e anche, per alcuni, a impianti centralizzati dotati di sistemi di contabilizzazione individuale);
- non è chiaro cosa si intenda per sia per punto di utenza (rilevante per gli impianti unitari) sia per punto di diramazione ai locali individuali (rilevante per gli impianti non unitari).

Pensando alle utenze individuali di acqua, energia o gas, il punto di utenza si suole individuare in corrispondenza dei singoli contatori dal fornitore.

Pensando in generale a tubi di adduzione e condotte di scarico si suole distinguere, per il punto di diramazione, tra gli elementi verticali (la cosiddetta colonna) e gli elementi orizzontali (la cosiddetta braga); e si suole ritenere che i primi siano comuni, mentre i secondi siano individuali.

Tuttavia, sulla “braga” (= “l'elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale di pertinenza condominiale”) ...

- per Cass. n. 778/2012 la braga orizzontale è proprietà comune perchè parte integrante della colonna verticale, pacificamente comune
- per Cass. n. 1027/2018 la braga orizzontale è proprietà esclusiva perchè si innesta nella colonna verticale e ciò equivale a diramazione
- da Cass. n. 27248/2018 si desume che in realtà coesistono due interpretazioni

un orientamento considera rilevante solo la destinazione (arrivando ad ammettere che possano essere comuni anche tubi interni ad unità individuali),

altro considera rilevante anche l'ubicazione (escludendo dunque che possano essere comuni anche tubi interni ad unità individuali)

FINE



www.cecchinatogeremiaavvocati.com

alvisececchinato@gmail.com