

# Allaccio presa d'acqua alla colonna condominiale, è legittimo o abusivo?

*L'allaccio di una presa d'acqua alla colonna condominiale per servire il proprio alloggio può essere dichiarato abusivo?*

Giuseppe Bordolli - 20 aprile 2022

**L'allaccio di una presa d'acqua alla colonna condominiale per servire il proprio alloggio è legittimo?** Analizziamo un caso specifico.

L'assemblea di un condominio, con apposita delibera, **concedeva a un condomino** la facoltà di **allacciare la presa dell'acqua del suo locale** ed il relativo contatore alla colonna condominiale ubicata nell'androne dello stabile. La concessione di tale facoltà era avvenuta **a titolo di mera cortesia** e sotto condizione di **immediata rimozione dell'allacciamento in ipotesi di vendita del locale**.

Successivamente il "neo-allacciato" vendeva l'immobile e **il nuovo acquirente si rifiutava di rimuovere l'allacciamento**. Un altro condomino si rivolgeva al Tribunale per chiedere dichiararsi l'illegittimità dell'allacciamento e condannarsi il convenuto alla rimozione.

Il convenuto si difendeva osservando che **l'allacciamento contestato risaliva al 1965** e che nel 2002 si era limitato a **collocare un autonomo contatore** sulla colonna condominiale. In ogni caso chiedeva di **chiamare in causa il venditore dell'immobile**. Il Tribunale, tra l'altro, dichiarava **l'illegittimità dell'allacciamento alla colonna condominiale della presa d'acqua** – e del relativo contatore – del locale di proprietà del convenuto e lo condannava (insieme al venditore) alla **rimozione** dell'allaccio. La Corte d'Appello però ribaltava la decisione di primo grado.

Tale cambiamento di rotta era dovuto alle dichiarazioni testimoniali da cui si desumeva che **il locale a piano terra era sempre stato munito di allacciamento idrico** e che i contatori erano tutti collocati nell'androne condominiale. In ogni caso, ad avviso dei giudici di secondo grado, non era stato dimostrato che l'originario proprietario del locale avesse realizzato un nuovo allacciamento idrico. Il soccombente ricorreva in cassazione.

Allaccio acqua a colonna condominiale: abusivo o no?

**Quindi: l'allaccio di una presa d'acqua alla colonna condominiale per servire il proprio alloggio può essere dichiarato abusivo?**

La Cassazione ha dato torto al ricorrente. **Secondo i giudici supremi il nuovo allaccio del condomino è legittimo**. Ciò perché al singolo condomino è consentita l'esecuzione di un'opera che comporti un **maggiore suo godimento della cosa comune**, purché la realizzazione di essa non impedisca agli altri condomini il compimento di opere, ragionevolmente prevedibili, che permettano ai medesimi lo stesso o altro consentito uso della cosa comune a vantaggio delle loro proprietà esclusive.

Del resto – come ricorda la Cassazione – ai sensi dell'art. 1102 c. c., **è consentita al condomino la più ampia utilizzazione di un bene comune**, ai fini della sistemazione di impianti diretti a soddisfare le **esigenze di servizi indispensabili** per il godimento di un proprio appartamento, **purché sia rispettata la proprietà esclusiva degli altri condomini** e non sia violata la rispettiva sfera di facoltà e di diritti.

Riflessioni conclusive

La decisione in commento conferma sostanzialmente che l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi – sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo – è per sua natura **suscettibile di accogliere nuove utenze**.

Di conseguenza se il proprietario di un'abitazione realizza degli interventi finalizzati a rendere possibile la più agevole fruizione dei servizi essenziali (acqua, gas, luce), **non è ravvisabile, nel suo operato, alcuna condotta non in linea con il dettato dell'articolo 1102 c.c.**

È pertanto onere del condominio o del condomino, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, **l'allaccio di una sola nuova utenza incide nella funzionalità dell'impianto**, non potendo opporsi che il divieto all'allaccio sia finalizzato ad impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare. In ogni caso non è possibile sostenere che il nuovo allaccio è finalizzato ad impedire mutamenti di destinazione di un'unità immobiliare (tale mutamento infatti può essere impedito dal condominio solo ove detta limitazione sia prevista dal regolamento condominiale di natura contrattuale), né tale scopo può essere indirettamente perseguito frapponendo ostacoli all'uso di quei servizi comuni indispensabili all'eventuale mutamento, in violazione del diritto del condomino di esercitare sui beni comuni i poteri attribuitigli dall'art. 1102 c.c..

E nel caso si tratti di scarichi di un nuovo bagno?

In ogni caso **si ricorda che secondo la giurisprudenza è legittimo l'allaccio agli scarichi comuni di un nuovo bagno privato**. In particolare anche l'allaccio del nuovo bagno allo scarico comune **rappresenta un comportamento assolutamente lecito**, rispettoso del dettato dell'art. 1102 c.c., a tenore del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La **realizzazione di un secondo bagno** nelle moderne abitazioni di taglio medio secondo la giurisprudenza rappresenta un'esigenza tanto diffusa da rivestire il **carattere dell'essenzialità** (Cass. civ., Sez. II, 24/11/2020, n. 26680).

La sentenza: **Corte di Cassazione – II sez. – sentenza n. 3890 del 08-02-2022**

Riferimenti normativi: art. 1102 c.c.

Precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21832 del 17/10/2007