

Pozzetto condominiale: le spese si dividono per millesimi e non per uso

Una recente sentenza chiarisce che il pozzetto dell'impianto fognario resta bene comune, anche se utilizzato in modo diverso dai singoli condomini. Le spese vanno quindi ripartite in base ai millesimi, salvo diverso accordo regolamentare, e non secondo il numero o l'intensità delle immissioni.

di Giuseppe Bordolli – 18.11.25

In linea generale **ogni colonna di scarico condominiale defluisce in un pozzetto di raccolta** che a sua volta si va a **collegare con gli altri pozzetti** creando così la **rete fognaria**, da cui tutti gli scarichi si immettono in un **unico pozzetto di raccolta** dal quale, poi, il liquame defluisce nella fognatura comunale. La **pulizia dei pozzetti di raccolta e del pozzetto generale** deve essere eseguita sistematicamente per evitare che accumuli di sostanze semisolide possano impedire il rapido deflusso dei liquami.

Una recente decisione del Tribunale di Napoli affronta la problematica della **correlazione che può sussistere tra una particolare utilizzazione del pozzetto dell'impianto fognario e la ripartizione delle spese** per la sua manutenzione.

La vicenda

Una condomina impugnava una delibera condominiale che riguardava i lavori per risolvere infiltrazioni d'acqua, tra cui l'intervento su un pozzetto e la chiusura di una botola nel giardino comune. La delibera era stata votata da tre condomini su quattro, compresa l'attrice, e prevedeva che le spese fossero ripartite secondo la tabella generale A. Tuttavia, la proprietaria contestava sia la legittimità della delibera sia la modalità di ripartizione dei costi, sostenendo che il **pozzetto raccoglieva scarichi privati e solo uno condominiale**, e che quindi **le spese dovevano essere suddivise tra chi effettivamente contribuiva alle immissioni**.

Conclusa la mediazione senza accordo, l'attrice citava in giudizio il condominio, chiedendo l'annullamento della delibera, una diversa **ripartizione delle spese in base all'uso effettivo delle strutture**, e il rimborso delle spese legali sostenute. Il condominio si difendeva sostenendo che, trattandosi di impianti comuni, correttamente le relative spese erano state ripartite, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, secondo i **valori millesimali** delle proprietà dei condomini. Il convenuto aggiungeva che, *"come accertato dal tecnico incaricato dai condomini con la relazione depositata in atti"*, la **maggior parte di apporto di acqua alla tubazione di scarico in discussione proveniva da parti di proprietà condominiale**, con la conseguenza che era opportuno suddividere la spesa secondo la Tabella A/Generale.

La decisione

Il Tribunale ha dato torto all'attrice, sottolineando la **natura condominiale del pozzetto** secondo quanto disposto dall'articolo 1117 c.c. per cui sono oggetto di proprietà comune gli impianti idrici e fognari. Come ha osservato il giudice, è emerso che il **pozzetto oggetto di discussione serviva tutte le unità immobiliari del condominio**, poiché raccoglieva sia le acque provenienti da un bene comune (la vasca di raccolta per l'irrigazione del giardino condominiale), sia gli scarichi delle singole proprietà. Di conseguenza il Tribunale ha precisato che le spese di manutenzione e riparazione di detto bene vanno ripartite secondo **valori millesimali, senza che possano legittimamente aversi criteri di riparto diversi** (se non pattuiti con regolamento contrattuale) i quali tengano conto del numero delle immissioni (con riparto paritario fra il condominio e le condutture private che si immettono nel pozzetto) oppure siano commisurati al volume delle acque immesse nella tubazione.

La richiesta della condomina è stata respinta perché aveva chiesto, in modo errato, di pagare meno per i lavori al pozzetto, sostenendo che la sua quota dovesse essere calcolata solo in base all'acqua proveniente dall'impianto condominiale. Secondo l'attrice, il resto della spesa doveva essere diviso tra gli altri condomini, **in base al numero di scarichi che confluiscono nel pozzetto**. Tuttavia, questa interpretazione non è stata accolta, perché l'impianto serve tutte le unità e la ripartizione va divisa per millesimi, non in base al numero di immissioni (Trib. Napoli 2 settembre 2025 n. 7750).

Considerazioni conclusive

Nella vicenda esaminata il Tribunale ha ritenuto che il pozzetto svolgesse una funzione comune, indipendentemente dal fatto che alcuni condomini lo usassero anche per scarichi privati, tramite condutture di loro proprietà collegate alla struttura. **Sebbene alcuni utilizzino un impianto comune in modo più intenso, il bene resta comunque condiviso.**

A prima vista, la decisione potrebbe sembrare iniqua, perché impone a tutti i condomini di contribuire alle spese di manutenzione di un impianto che, in pratica, è sfruttato maggiormente solo da alcuni. Si deve sempre considerare che, in base all'articolo 1102 c.c., ogni condomino può trarre può fare un uso particolare e/o più intenso del bene o dell'impianto condominiale. **L'uso più intenso si verifica quando il singolo condomino ricava dalla parte/impianto comune utilità maggiori ed aggiuntive**, anche differenti, rispetto ai benefici che, in via generale, possono derivare a tutti gli altri condomini, ma sempre nel rigoroso rispetto dei due limiti fondamentali consistenti nel **divieto di alterare la destinazione della cosa comune** e nel **divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.**

Leggi anche

Lastrico solare esclusivo, ringhiere, muretti e cornicioni: il confine tra spesa privata e condominiale [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*