



Chi lava l'auto con l'acqua condominiale deve pagare di più?

Autore : Redazione

Data: 16/06/2019

*Si può usare la pompa dell'acqua del condominio per l'autolavaggio?
Chi sporca paga? Come viene divisa la bolletta idrica tra i condomini?*

Alzi la mano chi non ha mai visto un vicino di casa usare la pompa dell'acqua condominiale per lavare la propria auto. Abbia poi il coraggio di ammettere se, in quel



momento, non gli è passato per la testa di chiedersi se sia lecito un comportamento del genere: non tanto per l'acqua sporca che, spesso insaponata, va a disperdersi tutto attorno, quanto per lo spreco di denaro che tale gesto comporta sulla bolletta idrica. Bolletta che, poi, viene spalmata sui condomini. Ecco che allora, inevitabilmente, si arriva a pensare: spreco uguale spesa; spesa uguale denaro; denaro uguale lite. Ed allora la puntuale domanda all'amministratore: **chi lava l'auto con l'acqua condominiale deve pagare di più?**

Vediamo cosa dice la legge.

Come si divide la spesa dell'acqua in condominio?

In ogni palazzo i consumi dell'acqua sono di due tipi:

- **l'acqua ad uso privato**, che serve ciascun appartamento: ad esempio quella per la doccia, la cucina, ecc.;
- **l'acqua per l'uso comune**, per finalità condominiali: ad esempio per annaffiare il giardino e per pulire scale e altre parti comuni.

Nel primo caso, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua deve avvenire in base ai **consumi rilevati dai contatori** installati per ciascun appartamento. Chi più consuma, quindi, più paga. Solo in mancanza di contatori, la spesa per l'acqua di tutti gli appartamenti va ripartita secondo **millesimi** di proprietà. Alcuni regolamenti prevedono una ripartizione anche secondo il numero di persone che vivono nell'appartamento.

Come chiarito più volte dalla giurisprudenza **[1]**, in condominio le spese relative al **consumo di acqua** devono essere ripartite in base all'**effettivo consumo di ogni condomino**, ma solo a condizione che tale dato sia rilevabile "oggettivamente", ossia con strumentazioni tecniche. Proprio per questo si provvede all'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore. Ciò da un lato consente di utilizzare la lettura come base certa per l'addebito dei costi; dall'altro razionalizza i consumi ed elimina gli sprechi, il tutto in una prospettiva di tutela ambientale e del risparmio della risorsa idrica.

Invece, per l'utilizzo dell'**acqua condominiale**, quella cioè che serve le parti comuni, trattandosi di un'utilità che si rivolge nell'interesse di tutti (si pensi alla gestione del verde del giardino o alla pulizia delle scale), la spesa della bolletta viene ripartita secondo **millesimi**.



Chi lava l'auto con l'acqua condominiale deve pagare di più?

A questo punto, è facile comprendere che, in linea di principio, chi usa la **pompa dell'acqua condominiale** per lavare la propria macchina non deve pagare di più, non fosse altro perché, in tale ipotesi, non è possibile stabilire con certezza a quanto corrisponde il consumo personale. Bisognerebbe diversamente installare un contatore e misurare il consumo prima e dopo l'utilizzo per il **lavaggio**. Il che è inverosimile.

Del resto, l'acqua condominiale è anche un servizio di tutti i condomini e, se il regolamento non prevede diversamente, ciascuno ne può usufruire secondo le proprie esigenze a condizione che non impedisca agli altri di fare altrettanto.

Naturalmente, tale comportamento non può risolversi in un danno per l'edificio (si pensi alla schiuma del sapone che va a danneggiare le piante circostanti) o per l'ambiente. Nel qual caso il condominio potrebbe chiedere il risarcimento al responsabile.

Esiste una norma del Codice civile (articolo 1123) in base alla quale «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»; tuttavia l'utilizzo da parte di uno o più condomini della pompa di acqua comune per **lavare la macchina** non giustifica la sua applicazione perché si tratta di uno scompenso minimo. Sarebbe come imporre una bolletta dell'acqua più elevata a chi fa sempre le scale a piedi e, con le scarpe, sporca i gradini rispetto a chi invece prende l'ascensore.

Si può impedire a un condomino di usare l'acqua condominiale per lavare l'auto?

Sempre che il **regolamento comunale** non preveda appositi limiti (ragion per cui sarà sempre bene informarsi presso la locale amministrazione), solo il [regolamento condominiale](#) potrebbe impedire di usare la pompa per uso privato come, appunto, lavare l'auto.

Il sapone è un elemento inquinante e la sua dispersione sui luoghi pubblici come la strada o il verde comunale può essere passibile di una sanzione amministrativa.

Nulla impedisce all'assemblea di approvare un'apposita disciplina sull'uso dell'acqua condominiale, con cui si vieta l'utilizzo della stessa per lavare le auto private.



Note:

[1] Trib. Milano, sent. n. 4275/2019, Trib. Roma sent. del 30.11.2017 n. 22394 e del 30/01/2017.