

## REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DELLE UTENZE CONDOMINIALI IN UTENZE SINGOLE

### *Premessa*

La regolazione vigente e le future strategie di intervento dell'Autorità nazionale di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) forniscono gli elementi necessari ad avviare una regolamentazione della gestione degli utenti cosiddetti "indiretti" intendendosi con questo termine i singoli ed effettivi destinatari finali del servizio erogato all'utenza condominiale, ovvero all'utenza servita da un unico punto di consegna che distribuisce acqua a più unità immobiliari, anche con diverse destinazioni d'uso, con le quali il gestore non ha stipulato il contratto di fornitura. Nel caso degli utenti indiretti, pertanto, la fornitura idrica è intestata ad un'utenza condominiale, gestita dall'amministratore di condominio o da ditte specializzate, e non dai singoli utenti indiretti.

Di seguito viene illustrato un Regolamento che, procedendo per fasi, avvii una valutazione generale dei servizi da predisporre, dia impulso allo sviluppo di strategie di intervento e individui i relativi oneri e adempimenti amministrativi, affinché tutti i titolari di unità immobiliari possano disporre di misuratori, cioè di dati di consumo e di informazioni individuali.

### *1 – Regolazione vigente*

- La deliberazione dell'Autorità del 28 settembre 2017, **665/2017/R/idr**, e il relativo Allegato A, recano l'approvazione del Testo integrato dei corrispettivi dei servizi idrici (TICSI), ovvero i nuovi criteri di articolazione tariffaria applicata agli utenti.

L'Autorità ha espresso in più occasioni un preciso indirizzo con riferimento alla necessità di promuovere specifiche azioni da parte degli Enti di governo dell'ambito (EGA), tese a favorire, nei condomini, l'installazione di un misuratore per ogni singola unità immobiliare con l'obiettivo finale di rendere l'utente più consapevole dei propri consumi.

Infatti, all'articolo 26, comma 7, dell'Allegato A alla deliberazione 665/2017/R/IDR (TICSI), si prevede che *“nei casi di utenze condominiali che sottendono unità immobiliari con tipologie di utenza sia domestiche che non domestiche, l'EGA richiede al gestore del servizio di acquedotto di promuovere l'installazione di misuratori differenziati, atti almeno a separare i consumi relativi alle tipologie di utenza domestiche da quelli relativi alle non domestiche”*;

- La deliberazione dell'Autorità del 21 dicembre 2017, **897/2017/R/idr** e il relativo Allegato A, recano il “Testo integrato delle modalità applicative del bonus sociale idrico per la fornitura di acqua agli utenti domestici economicamente disagiati (TIBSI)”.

- Nella Deliberazione dell'Autorità del 16 luglio 2019, **311/2019/R/idr** e nel relativo Allegato A, recante “Regolazione della morosità nel servizio idrico integrato (REMSI) - versione modificata con delibera 547/2019/R/idr, l'Autorità ha ribadito concetti che si collegano al TIBSI, quali quello per cui, per garantire l'effettiva tutela delle utenze domestiche residenti e in particolare degli utenti in condizione di disagio economico e sociale, sia opportuno promuovere misure per rendere applicabili le procedure di disalimentazione selettiva in caso di morosità.

Pur tenendo conto dei molteplici vincoli di natura tecnica e delle criticità rappresentate al riguardo dai vari soggetti coinvolti, nelle considerazioni introduttive della citata Delibera 311/2019/R/idr è stata evidenziata la necessità di prevedere un ruolo attivo degli Enti di governo dell'ambito, al fine di richiedere al gestore di promuovere l'installazione di un misuratore per ogni singola unità immobiliare con l'obiettivo finale di rendere l'utente più consapevole dei propri consumi e ridurre possibili effetti di *free riding*.

L'Allegato A della medesima Delibera, all'articolo 7.7, prevede inoltre che, nel caso di utenze condominiali, l'Ente di governo dell'ambito promuova - ove tecnicamente fattibile -

l'installazione di un misuratore per ogni singola unità immobiliare, al fine di rendere applicabili le procedure di disalimentazione selettiva, tali da consentire un rafforzamento delle tutele per le utenze domestiche residenti e in particolare di coloro che versano in condizione di disagio economico e sociale, ancorché morosi.

- Nella deliberazione dell'Autorità del 18 giugno 2019, **242/2019/A**, recante “Quadro strategico 2019-2021 dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente”, l'Autorità ha esplicitato tra le linee strategiche della propria attività per il triennio 2019-2021, le attività necessarie a portare a compimento il sistema di tutele già avviato, approfondendo il tema relativo alla *“trasformazione impiantistica finalizzata all'installazione di dispositivi di misurazione dei consumi per ogni singola unità immobiliare, comunque ritenuta necessaria per garantire l'efficace applicazione delle disposizioni introdotte dalla regolazione a garanzia del consumatore finale, nonché del principio di Water conservation”*.

## **2 - Oggetto e finalità**

Il presente Regolamento disciplina, a completamento del vigente Regolamento del servizio idrico integrato e del quale ne diviene parte integrante, le modalità tecniche e contrattuali per la trasformazione in utenze singole delle utenze condominiali.

Il presente Regolamento si applica obbligatoriamente anche alle situazioni di fatto in cui le utenze già provviste di contratto individuale sono alimentate tramite rete di distribuzione posta nella proprietà privata e non risulta stipulato il contratto con un soggetto titolare del contatore posto (o da porre) al confine tra la proprietà pubblica e quella privata.

Negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare e ove tecnicamente possibile, dovrebbe essere stipulato un distinto contratto di fornitura, intestato secondo quanto previsto dal Regolamento del SII del gestore, salvo che per i contratti di fornitura destinati a servire le parti comuni di cui all'art. 1117 del Codice civile.

Tuttavia, il presente Regolamento disciplina anche le nuove costruzioni e ristrutturazioni per le quali non ricorrano le condizioni tecniche necessarie per porre i contatori di ciascuna unità immobiliare al punto di consegna in adempimento delle recenti disposizioni di legge e indirizzi dell'Autorità nazionale.

Il presente Regolamento entra in vigore, contestualmente alla nuova revisione del Regolamento del servizio idrico integrato, così come adottata dall'Autorità Idrica Pugliese. Sarà possibile inviare al gestore le richieste di cui ai paragrafi seguenti solo a partire dal 1° luglio 2021.

## **3 - Condizioni essenziali per la trasformazione**

### **a) Condizioni tecniche.**

La condizione tecnica indispensabile affinché possa essere effettuata la trasformazione di cui al precedente paragrafo 2 è che i contatori divisionali interessati alla trasformazione in utenze singole siano ubicati all'interno di aree condominiali liberamente accessibili (locali appositi, giardini condominiali, vani scale, ecc.) ovvero in aree alle quali è consentito, l'accesso libero ed incondizionato da parte del personale aziendale munito di tesserino di riconoscimento o incaricato dalla Società munito di delega/incarico comunemente poste al confine tra proprietà pubblica e privata ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato.

### **b) Condizioni contrattuali.**

L'assemblea dei condomini deve approvare la trasformazione delle utenze da condominiali in singole. Ciascun condomino per le utenze singole e l'Amministratore o il delegato per quella condominiale dovranno quindi sottoscrivere un nuovo contratto di utenza singola con l'azienda/gestore direttamente o mediante delega all'Amministrazione o al delegato del condominio.

### **c) Sopralluogo preliminare de gestore.**

Al fine di verificare l'esistenza delle condizioni tecniche di cui al punto a) nonché la generica assenza di cause ostative alla trasformazione, l'Amministratore o il delegato del condominio richiederà al gestore un sopralluogo preliminare durante il quale sarà messo a disposizione del gestore:

1. lo schema idraulico preesistente;
2. l'elenco completo degli utenti singoli a cui saranno intestati i contratti di fornitura.

In tale sede il gestore:

- verifica la generica prefattibilità della trasformazione;
- illustra all'Amministratore o al delegato del condominio gli aspetti tecnici e contrattuali necessari per l'eventuale stipula dei nuovi contratti di fornitura singola, fornendo tutte le informazioni utili al riguardo;
- fornisce i dati tecnici regolanti le dimensioni delle nicchie per l'alloggiamento dei contatori.

Qualora le nicchie esistenti risultino di dimensioni non idonee al posizionamento delle apparecchiature idrauliche, l'Amministratore o il delegato del condominio, in fase di trasformazione dell'impianto, dovrà provvedere all'allargamento delle stesse, anche al fine di consentire l'installazione della nuova portella fornita dall'azienda/gestore.

#### **4 - Modalità di richiesta**

La richiesta di sopralluogo preliminare di cui al par. 3 punto c) potrà essere avanzata dall'Amministratore o delegato del condominio telefonicamente o attraverso gli ulteriori canali di accesso messi a disposizione dall'azienda/gestore.

Le spese inerenti a tale sopralluogo saranno a carico del condominio e sono pari *una tantum* a € 49,46 + IVA secondo legge.

#### **5 – Stipula nuovi contratti di fornitura singola e realizzazione allacciamenti**

Espletati gli accertamenti tecnici preventivi di cui al paragrafo 3, le richieste di sottoscrizione dei nuovi contratti di utenza singola dovranno essere presentate tutte contestualmente da parte dell'Amministratore del condominio.

Alle domande dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- I. Schema idraulico di progetto redatto e sottoscritto da tecnico abilitato;
- II. Delibera del condominio per trasformare l'utenza condominiale in singole (verbale nomina amministratore con fotocopia del documento e/o delega);
- III. Rilievo dell'impianto esistente – (situazione attuale, schema idraulico preesistente) scala 1:20/1:50. Lo schema deve contenere il diametro delle tubazioni (dal contatore condominiale ai contatori privati) e la posizione dei contatori privati;
- IV. Progetto del nuovo impianto – (situazione futura, schema idraulico di progetto) scala 1:20/1:50 – dettagli 1:5. Il progetto deve evidenziare lo schema dell'impianto comprensivo del diametro delle tubazioni, la posizione del/i contatore/i con i particolari dell'alloggiamento (vano contatore/i);
- V. Elenco degli utenti singoli a cui saranno intestati i contratti di somministrazione contenente:
  - a) Persona fisica - nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, numero di un documento d'identità, numero di telefono, indirizzo di esazione;
  - b) Persone giuridiche, associazioni, condomini – ragione sociale, partita iva e/o codice fiscale, numero di telefono, nome, cognome, codice fiscale del legale rappresentante, codice ATECO attività, indirizzo di esazione.
- VI. In presenza di morosità maturata nei confronti del gestore, delibera del condominio che approva il piano di ripartizione del debito complessivo in capo a ciascun condomino (titolare di unità immobiliare) oltre ai criteri da utilizzare per la suddivisione di eventuali ulteriori debiti a maturare fino al completamento della trasformazione.

A seguito della presentazione delle domande, il tecnico del gestore effettuerà un sopralluogo per la predisposizione del preventivo/contratto per ciascuna utenza singola da contrattualizzare. In occasione di tale sopralluogo il tecnico effettuerà tutte le verifiche utili e controllerà la corrispondenza della localizzazione di progetto dei contatori con quanto previsto dalle condizioni tecniche del presente regolamento.

Al fine di concludere l'attività con la stipula dei contratti, il condominio dovrà provvedere a far rimuovere a proprie spese i misuratori vecchi e, come già accennato al par. 3 punto c), ad adeguare le nicchie di alloggiamento dei contatori.

A contrattualizzazione avvenuta, il gestore provvederà all'installazione in contemporanea di tutti i nuovi contatori e delle relative apparecchiature.

Sarà cura del gestore adeguare conseguentemente alla nuova situazione esistente il contratto relativo all'utenza condominiale.

Tutte le opere murarie e idrauliche, con esclusione dell'installazione dei gruppi contatori, dovranno essere eseguite a cura e spese del condominio.

Nella scelta del tracciato e nella posa della tubazione dal contatore condominiale alle utenze singole, dovranno essere seguite le norme di buona tecnica, mentre i materiali costituenti l'impianto dovranno essere rispondenti alle norme vigenti per la distribuzione dell'acqua potabile.

L'eventuale mancata corrispondenza con la reale situazione, che determina l'addebito al condominio di consumi individuali non censiti dall'Amministratore o dal delegato del condominio stesso, non potrà essere imputata all'azienda/gestore.

La trasformazione sarà pertanto effettuata a condizione che tutti i condomini, nonché l'Amministratore o delegato del condominio, abbiano sottoscritto i nuovi contratti di utenza e che sia esplicitamente accettata la clausola che riconosce il diritto di accesso ai contatori agli addetti dell'azienda/gestore in qualsiasi momento, compresi i casi di intervento per limitazione, sospensione e disattivazione della fornitura per morosità.

Per qualsiasi erogatore di acqua che serva il condominio (ad esempio cannelle, autoclavi, addolcitori di uso comune) potranno essere installati, nel caso in cui l'impianto non sia riconducibile ad un'unica derivazione, singoli contatori e dovrà essere stipulato un contratto di fornitura per ognuno, intestato al condominio medesimo.

Eventuali debiti pregressi saranno trasferiti dal gestore sul nuovo contratto per la parte di competenza del singolo condomino come indicata nel piano di suddivisione approvato dall'assemblea.

## ***6 – Criteri di fatturazione***

Ogni singolo contratto di fornitura stipulato con l'azienda/gestore seguirà i criteri di fatturazione stabiliti dal Regolamento del servizio idrico integrato vigente nonché le modalità relative ai depositi cauzionali stabiliti dal Regolamento stesso.

Ai sensi del medesimo Regolamento il contatore generale dell'utenza condominiale rappresenta il punto di consegna e l'eventuale differenza di consumi tra il contatore generale e la somma dei contatori singoli sarà addebitata all'utenza condominiale applicando le condizioni tariffarie dell'uso domestico condominiale.

## ***7 – Situazioni di fatto***

Nei casi di cui al paragrafo 2 l'azienda/gestore richiederà agli utenti di individuare un delegato (Amministratore di condominio, consorzio stradale o altro) che dovrà provvedere, entro 60 giorni dalla richiesta, alla domanda di preventivo per l'installazione del contatore condominiale da porre al confine tra la proprietà pubblica e quella privata. La sottoscrizione del contratto di fornitura dovrà avvenire entro 30 giorni dall'accettazione del preventivo.

## ***8 - Competenze e responsabilità***

Le competenze dell'azienda/gestore terminano, ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato, con il punto di consegna, quale elemento di separazione tra la proprietà pubblica delle reti che spetta agli enti locali territoriali e la proprietà privata, che è rappresentato dal contatore generale installato al confine tra la proprietà pubblica e quella privata.

Tutto ciò che risulta posto a valle del punto di consegna (colonne montanti, autoclavi, addolcitori, ecc.), con esclusione del gruppo contatori individuali, è pertanto di competenza e proprietà privata degli utenti che ne assumono la completa responsabilità civile e penale sia nei confronti dell'azienda/gestore che di terzi.

Gli interventi di manutenzione del gruppo contatore potranno richiedere l'assistenza dell'Amministratore del condominio o suo delegato per gli interventi che possono rivelarsi necessari sull'impianto condominiale.

Nel caso in cui l'azienda/gestore, a seguito di lettura effettiva del contatore, rilevi consumi anomali rispetto ai dati storici, la stessa provvederà entro 25 giorni dalla rilevazione (nel caso in cui l'utente sia registrato al servizio "Alert forti consumi" ovvero 35 giorni negli altri casi) a dare comunicazione all'utente del consumo "anomalo".

Nel caso in cui il consumo anomalo sia rilevato sul contatore generale, la comunicazione sarà effettuata all'intestatario dell'utenza condominiale.

Nei casi in cui l'azienda/gestore sia impossibilitata ad accedere ai contatori delle singole unità immobiliari, saranno avvisati i condomini della presenza di un credito insoluto e della necessità dell'azienda/gestore di accedere ai contatori per provvedere alla limitazione, sospensione o disattivazione della fornitura dell'utenza morosa ai sensi del Regolamento del servizio idrico integrato.

Il condominio e tutti i singoli condomini rimangono responsabili in solido per il pagamento dei consumi dell'utenza condominiale e delle utenze a servizio delle singole unità immobiliari. Per il mancato pagamento di tali consumi, si applica quanto previsto nel Regolamento del servizio idrico integrato per la morosità.

## ***9 – Documentazione***

La documentazione necessaria per la richiesta (modulo "Mod. di Autorizzazione separazione impianto") e la stipula dei nuovi contratti potrà essere scaricata dal sito [www.aqp.it](http://www.aqp.it), richiesta telefonicamente al *call center* al numero gratuito da rete fissa 800 085 853 (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 17.30 ed il sabato dalle ore 8.30 alle ore 13.00) oppure richiesta presso gli uffici al pubblico di Acquedotto Pugliese S.p.A.

## ***10 – Incentivi***

Al fine di incentivare la trasformazione delle utenze condominiali in singole e l'installazione di contatori singoli, sarà a carico dell'azienda/gestore il costo dei contatori installati.

## ***11 – Disposizioni finali***

Per quanto non espressamente disposto o richiamato dal presente regolamento si rinvia a quanto stabilito nel Regolamento del servizio idrico integrato e ai suoi allegati che ne formano parte integrante.

Qualsiasi integrazione o modificazione della disciplina delle materie oggetto del presente Regolamento dovrà essere realizzata esclusivamente tramite integrazione o modificazione espressa delle disposizioni di quest'ultimo.

## **Scheda integrativa al Regolamento per la trasformazione di utenze condominiali in utenze singole**

All'atto della domanda, l'Amministratore o il delegato del condominio devono aver predisposto i seguenti documenti:

- **Delibera del condominio** per trasformare l'utenza condominiale in utenze singole (verbale nomina amministratore con fotocopia del documento e/o delega).
- **Rilievo dell'impianto esistente** – (situazione attuale, schema idraulico preesistente) scala 1:20/1:50. Lo schema deve contenere il diametro delle tubazioni (dal contatore condominiale ai contatori privati) e la posizione dei contatori privati.
- **Progetto del nuovo impianto** – (situazione futura, schema idraulico di progetto) scala 1:20/1:50 – dettagli 1:5. Il progetto deve evidenziare lo schema dell'impianto comprensivo del diametro delle tubazioni, la posizione del/i contatore/i con i particolari dell'alloggiamento (vano contatore/i).
- **Elenco degli utenti singoli** a cui saranno intestati i contratti di somministrazione contenente:
  - a) persona fisica - nome, cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, numero di un documento d'identità, numero di telefono, indirizzo di esazione.
  - b) persone giuridiche, associazioni, condomini – ragione sociale, partita iva e/o codice fiscale, numero di telefono, nome, cognome, codice fiscale del legale rappresentante, codice ATECO attività, indirizzo di esazione.
- In presenza di morosità maturata nei confronti del gestore, **delibera del condominio che approva il piano di ripartizione del debito complessivo in capo a ciascun condomino** (titolare di unità immobiliare) oltre ai criteri da utilizzare per la suddivisione di eventuali ulteriori debiti a maturare fino al completamento della trasformazione.

**Nota:**

Nella scelta del tracciato e nella posa della tubazione dal contatore condominiale alle utenze singole, il tecnico incaricato dal condominio dovrà seguire le norme di buona tecnica, mentre i materiali costituenti l'impianto dovranno essere rispondenti alle norme vigenti per la distribuzione dell'acqua potabile.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente Regolamento, il tecnico incaricato dal condominio potrà fare riferimento anche alle note tecniche contenute nel Regolamento del SII.