

Autorità Idrica Toscana

**Relazione illustrativa sul Regolamento per le
utenze idriche condominiali**

Autorità Idrica Toscana

1. Premessa.

La gestione delle utenze idriche condominiali è sempre stata molto complessa dal punto di vista sia giuridico, che tecnico.

Sotto il primo profilo, il condominio in sé pone numerose problematiche, la cui soluzione trova frequentemente sbocco in discussioni e, talvolta, in contenziosi.

Sotto il secondo profilo, soprattutto in passato, le scelte tecniche non sono sempre risultate in linea con il quadro giuridico di riferimento, producendo a distanza di tempo situazioni non conformi agli schemi legislativi, con la connessa difficoltà di intervenire successivamente in contesti non decifrabili.

A ciò si aggiungono le prassi locali, fortemente diversificate a livello territoriale ed “ereditate” dai Gestori, i quali vi hanno apportato cambiamenti ulteriori, tradotti in disposizioni regolamentari, caratterizzate da estrema frammentazione e scarsa chiarezza.

La conseguenza del quadro appena descritto è l'esistenza all'interno della categoria delle “utenze condominiali” di una pluralità di tipologie di utenza, variamente denominate (utenze condominiali, raggruppate, aggregate, con contatori generali, con contatori di controllo, con contatori- pilota, con contatori contrattualizzati, con contatori non contrattualizzati, con contatori “a defalco”, con sistema “padre- figlio” e così via). La differenza di denominazione, in alcune ipotesi, è puramente terminologica, ma, in altre ipotesi, rispecchia differenze realizzative e, potenzialmente, giuridiche.

Anche se queste ultime devono essere attenuate, in quanto, nella maggior parte dei casi, le suddette tipologie sono in realtà *species* dell'unico *genus* delle utenze idriche condominiali.

La conferma di questo si ha nella definizione di **utenza condominiale**, contenuta nella Deliberazione dell'Autorità di regolazione per energia, reti ed ambiente (ARERA) n°655/2015 (cd. “RQSII”): *“l'utenza servita da un unico punto di consegna che distribuisce acqua a più unità immobiliari...”* (art. 1). La definizione è molto ampia, ricomprendendo non solo le fattispecie in cui l'utenza idrica condominiale si inserisce in un condominio disciplinato dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile (cioè con parti comuni), ma anche le fattispecie in cui, pur mancando un “vero” condominio civilistico (per l'assenza di parti comuni), si ha un contatore in comune (in queste situazioni, gli utenti, che non sono condomini ai sensi del Codice Civile, lo sono però “dal punto di vista idrico”, avendo in comune proprio il contatore).

La definizione di ARERA, da un lato, semplifica il panorama, perché consente di riunificare la molteplicità di soluzioni tecniche di cui sopra, ma, dall'altro lato, lo complica, perché la suddetta operazione unificante non comporta automaticamente

Autorità Idrica Toscana

l'estensione delle norme del Codice Civile (pensate per i "veri" condomini) anche ai condomini "idrici" di ARERA, rendendosi necessaria una valutazione caso per caso.

Inoltre ARERA ha approvato la Deliberazione n°311/2019, che disciplina le procedure di regolazione della morosità nel servizio idrico integrato (cd. "REMSI"). Nella Deliberazione c'è spazio per due norme dedicate alle utenze idriche condominiali: l'art. 7.6 e l'art. 7.7.

2. Descrizione sintetica delle norme del Regolamento.

L'Autorità Idrica Toscana, partendo dall'assetto appena delineato, disciplina il tema con l'intento di **regolamentarlo nello stesso modo per tutti i Gestori toscani (art. 1)**, tenendo conto delle recenti riforme legislative (prima fra tutte, la Legge 11 Dicembre 2012, n°220) e dei relativi indirizzi dottrinali e giurisprudenziali intanto emersi.

E' proprio nella logica di ARERA, che tende ad assimilare i condomini "idrici" ai condomini civilistici, che l'art. 2 del Regolamento AIT dispone l'applicazione delle nuove norme anche ai condomini "idrici", pur con la doverosa precisazione "*in quanto compatibili*" (data la diversità strutturale delle situazioni).

Nella consapevolezza della complessità oggettiva delle utenze condominiali, l'art. 4, dedicato ai **condomini di nuova costruzione**, vieta la stipulazione di contratti intestati a questi ultimi (salvo che per le parti comuni, quali ad esempio scale e piscine condominiali) ed **impone la stipulazione di contratti individuali**, in modo che ogni condomino sia titolare di un suo contratto. Le eccezioni al divieto sono ancorate alla necessità di un'attestazione da parte del Comune, preventivamente condivisa con il Gestore e riportata nel permesso di costruire.

Le norme successive si occupano delle **situazioni preesistenti**.

L'art. 5, basandosi sulla constatazione dell'orientamento giurisprudenziale prevalente, che, pur negando il riconoscimento della personalità giuridica al condominio, attribuisce allo stesso una qualche soggettività, ammette che i contratti di fornitura idrica siano intestati al condominio nel suo insieme e materialmente sottoscritti dall'amministratore (che ne è il rappresentante legale).

Nei condomini senza amministratore le funzioni di quest'ultimo saranno esercitate dal "*delegato del condominio*", figura molto frequente nella pratica, ma i cui tratti distintivi sono dubbi, perché mai approfonditi dal legislatore. Siccome nei condomini l'unico organo sempre presente è l'assemblea, sarà quest'ultima ad assegnare i poteri al delegato ed a definirne modalità e limiti: soltanto a questa condizione sarà

Autorità Idrica Toscana

possibile applicare in via analogica (ma mai in modo totale) le norme del Regolamento dettate per gli amministratori anche ai delegati.

L'art. 6 consolida una prassi già diffusa, rendendo obbligatorio **lo scambio di informazioni** fra Gestori- amministratori (o delegati) dei condomini- eventuali operatori di contabilizzazione, allo scopo di raggiungere obiettivi di efficacia nella dinamica dei rapporti contrattuali.

L'art. 7, dedicato alle tariffe, riprende gli artt. 2- 3 della Deliberazione di ARERA 665/2017 (cd. "TICSI"), introducendo una **tariffa ad hoc** ed assicurando delle agevolazioni per i residenti.

Gli artt. 8- 9 affrontano due temi collegati, anche se profondamente diversi dal punto di vista giuridico: la gestione della morosità e la risoluzione dei contratti nei casi di persistente morosità.

Alla base del primo tema c'è la nota questione della natura della responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni facenti capo al condominio. A fronte dell'originaria qualificazione della suddetta responsabilità come *solidale*, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione nel 2008 hanno mutato indirizzo, classificandola *parziaria* e provocando la "reazione" del legislatore, concretizzatasi nell'art. 63 (II comma) delle disp. att. Cod. Civ., che delinea una nuova forma di responsabilità, probabilmente *sussidiaria* e sicuramente *atipica*, e che impone al **creditore** del condominio (per esempio al Gestore) di **agire in via esecutiva prima nei riguardi dei condomini morosi e, poi, in caso di vana escussione, anche nei riguardi di quelli in regola con i pagamenti**. Per rendere possibile ciò, l'amministratore ha l'obbligo di comunicare ai creditori i dati dei condomini inadempienti. L'obbligo si estende al delegato del condominio *se e nei limiti in cui l'assemblea dei condomini lo abbia autorizzato* a farlo. L'art. 8 del Regolamento riproduce questo meccanismo, aggiungendovi alcuni dettagli e precisando che, per il **calcolo della quota** spettante ai singoli condomini, devono essere considerati i consumi rilevati dai misuratori individuali; in assenza di questi ultimi, il criterio è rappresentato dai millesimi di proprietà.

Il secondo tema, sebbene sia connesso al primo (perché presuppone la morosità), si colloca su un altro piano: infatti, il recupero del credito opera su un versante; le vicende estintive del rapporto di fornitura (sospensione e risoluzione del contratto) operano su un altro versante. Indipendentemente dalle procedure di recupero del credito di cui all'art. 8 e parallelamente alle stesse, il Gestore può **sospendere** in autotutela la somministrazione idrica (mantenendo però il contratto) e, poi, interrompere definitivamente il flusso, **risolvendo** il contratto, soltanto operando

Autorità Idrica Toscana

nei riguardi dei morosi (art. 9- III comma- **“disalimentazione selettiva”**, qualora sia tecnicamente e giuridicamente possibile per la presenza di contatori individuali accessibili). Laddove la “disalimentazione selettiva” non sia realizzabile, al fine di evitare (o almeno dilazionare nel tempo) la sospensione della somministrazione e la risoluzione del contratto all’intero condominio (soluzione “impopolare e fastidiosa”, perché rischia di fare ricadere su tutti le conseguenze del comportamento di alcuni), l’art. 9- IV comma obbliga il Gestore (a decorrere dalla costituzione in mora del condominio) ad **accettare pagamenti parziali**. Questa clausola “pone al riparo” il condominio a patto che il debito residuo venga saldato entro sei mesi (infatti ARERA ha disposto così nell’art. 7.6 del REMSI).

L’art. 9- II comma del Regolamento richiama le norme che garantiscono alle *persone in documentato stato di disagio socio- economico il “quantitativo minimo vitale”*, pari a 50 litri/abitante/giorno (art. 61 della Legge 28 Dicembre 2015, n°221, art. 3 D.P.C.M. 29 Agosto 2016 ed art. 1 D.P.C.M. 13 Ottobre 2016).

3. Descrizione analitica delle norme del Regolamento- Rinvio.

Nel documento allegato alla presente è disponibile la spiegazione dettagliata articolo per articolo delle norme del Regolamento, arricchita dai riferimenti dottrinali e giurisprudenziali.

4. Consultazione ed approvazione.

La proposta di Regolamento è stata trasmessa ai soggetti coinvolti a vario titolo nel suo percorso applicativo: Gestori, amministratori di condominio, operatori di contabilizzazione ed associazioni dei consumatori.

Alla trasmissione è seguita l’illustrazione in incontri dedicati con i Gestori, con le associazioni dei consumatori, con le associazioni rappresentative degli amministratori e con gli operatori di contabilizzazione.

Negli incontri citati e nella corrispondenza successiva è emersa una sostanziale condivisione, pur con alcuni rilievi, dovuti al diverso ruolo ricoperto dai protagonisti. L’attenzione dei Gestori si è concentrata prevalentemente sul divieto di utilizzare i contatori di controllo per la fatturazione nei condomini di nuova costruzione di cui all’art. 4- IV comma e sulla necessità di avviare un’analisi finalizzata al superamento (laddove tecnicamente fattibile) delle criticità insite nell’assetto attuale.

Purtroppo soltanto due associazioni rappresentative degli amministratori condominiali hanno accettato l’invito dell’AIT alla riunione, convocata per loro. Comunque, nell’occasione, gli intervenuti, dopo avere concordato sul contenuto della proposta, hanno chiesto all’AIT di “sensibilizzare” i Gestori per una fattiva collaborazione con loro.

Autorità Idrica Toscana

Le associazioni dei consumatori hanno rimarcato la necessità di un maggiore coordinamento fra Gestori ed operatori di contabilizzazione al fine di evitare disallineamenti e carenze informative.

Gli operatori di contabilizzazione, pur apprezzando la proposta dell'AIT, hanno reclamato per sé stessi un ruolo maggiore, per esempio con la possibilità di interagire direttamente con i Gestori, in base a delega dei condomini.

5. Prospettive di sviluppo.

L'autorità Idrica Toscana, partendo dagli spunti offerti dall'art. 7.7 del REMSI e rispondendo alle sollecitazioni dei Gestori, dopo avere approvato il Regolamento in oggetto, avvierà un percorso di analisi avente come scopo l'elaborazione di soluzioni in grado di favorire l'installazione (se possibile) di un misuratore per ogni unità immobiliare (art. 10- IV comma): infatti, pur nella consapevolezza della sua estrema complessità, è opinione condivisa che sia questa la strada per eliminare le persistenti criticità, delineando così un regime giuridico esente da forzature.

Il Regolamento, che sostituisce tutte le norme previgenti in materia, richiederà un adeguamento organizzativo e tecnico da parte degli attori del sistema: per questo motivo ne è prevista l'entrata in vigore in data 01/01/2020 (art. 11), parallelamente al REMSI.

In allegato: "Regolamento per le utenze idriche condominiali" con riquadri esplicativi.

Il Responsabile del Servizio Tutela del Consumatore
(Lorenzo Furia)

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi
dell'art.24 del D.Lgs. 82/2005

Autorità Idrica Toscana

Regolamento per le utenze idriche condominiali.

Art. 1- Ambito soggettivo di applicazione.

1. Il presente Regolamento si applica a tutti i Gestori del servizio idrico integrato che operano nell'ambito territoriale ottimale di cui all'art. 2 della Legge Regionale Toscana 28 Dicembre 2011, n°69.

NOTE.

In pratica, il Regolamento si estende a tutto l'ambito territoriale ottimale della Toscana.

Legge Regionale 28 Dicembre 2011, n°69.

Art. 2- Individuazione dell'ambito territoriale ottimale per il servizio idrico integrato.

1. Ai fini della gestione del servizio idrico integrato è istituito l'ambito territoriale ottimale comprendente l'intera circoscrizione territoriale regionale, con esclusione dei territori dei Comuni di Marradi, Firenzuola e Palazzuolo sul Senio.

2. Per l'organizzazione coordinata del servizio idrico integrato, la Giunta regionale può stipulare accordi con le Regioni limitrofe, che, previa intesa con l'Autorità Idrica Toscana di cui all'articolo 3, e sentiti i Comuni interessati, possono comprendere la costituzione di ambiti territoriali interregionali, qualora tali ambiti risultino funzionali all'organizzazione più efficiente, efficace ed economica del servizio.

3. Nei casi di cui al comma 2, la modifica alla delimitazione territoriale dell'ambito territoriale ottimale unico è disposta con deliberazione del Consiglio regionale.

Art. 2- Ambito oggettivo di applicazione.

1. Il presente Regolamento si applica alle utenze idriche relative agli edifici di cui al Capo II del Titolo VII del Libro III del Codice Civile.

2. Il presente Regolamento si applica anche, in quanto compatibile, alle altre utenze in cui un punto di consegna distribuisce acqua a più unità immobiliari.

NOTE.

Il I comma si riferisce alle "vere" utenze condominiali, quelle relative ai condomini di cui al Capo II del Titolo VII del Libro III del Codice Civile (cioè gli artt. 1117- 1139 del Codice Civile).

Questo semplice rinvio presenta il vantaggio di ricomprendere tutte le ipotesi di condominio civilistico (verticale, orizzontale, supercondominio: art. 1117-bis), senza definire e specificare niente (del resto, tutto è già disciplinato lì ed il Regolamento non può aggiungere altro).

Il II comma si riferisce alle utenze definite "condominiali" dall'art. 1 della Deliberazione ARERA 655/2015 (RQSII), ma che, a stretto rigore, non riguardano necessariamente i condomini disciplinati dal Codice Civile. Infatti, l'art. 1 definisce le utenze condominiali come le utenze, servite "da un unico punto di consegna, che distribuisce acqua a più unità immobiliari....". Per queste utenze, che possono essere collocate anche in un contesto non classificabile come condominio "civilistico", non essendo possibile l'applicazione automatica delle norme di questo Regolamento, ci si limita a disporre l'estensione **solo in quanto compatibili**. Questa clausola, molto diffusa nella legislazione, rende la norma sufficientemente flessibile e, quindi, facilmente adattabile ai casi concreti.

Autorità Idrica Toscana

Art. 3- Collocazione del misuratore.

1. La collocazione del misuratore per le utenze oggetto del presente Regolamento è disciplinata dai Regolamenti dei Gestori.

NOTE.

Questo rinvio è necessario per fare salve le norme regolamentari sul punto di consegna, già inserite nei vari Regolamenti di fornitura. L'espressione "utenze oggetto del presente Regolamento" serve per ricomprendere sia le "vere" utenze condominiali (quelle civilistiche), che le utenze dell'art. 1 RQSII.

Art. 4- Contratti di fornitura negli edifici di nuova costruzione.

1. Negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare deve essere stipulato un distinto contratto di fornitura, intestato secondo quanto previsto dai Regolamenti dei Gestori.

2. È vietata la stipulazione di contratti di fornitura intestati al condominio, salvo che per quelli destinati a servire le parti comuni di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

3. I contratti intestati al condominio, destinati a servire le parti comuni, sono sottoscritti ai sensi dell'art. 5. Si applica l'art. 8.

4. L'installazione di contatori di controllo e la loro contrattualizzazione sono possibili soltanto in casi eccezionali, attestati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire nel rispetto delle prescrizioni tecniche del Gestore.

NOTE.

Riferimenti legislativi.

Il legislatore considera assolutamente preferibile la soluzione dei contatori individuali per razionalizzare i consumi, eliminando gli sprechi, e per permettere al tempo stesso la corretta misurazione.

Si veda l'art. 146- I comma- lett. f) del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006, n°152:

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto, le regioni, sentita l'Autorità di vigilanza sulle risorse idriche e sui rifiuti, nel rispetto dei principi della legislazione statale, adottano 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 nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano.

.....

Si veda anche, in modo più specifico, il D.P.C.M. 4 Marzo 1996, che nell'Allegato 1/8, al paragrafo 8.2.8., dispone:

8.2.8. Misurazione.

La misurazione dei volumi consegnati all'utente si effettua, di regola, al punto di consegna, mediante contatori, rispondenti ai requisiti fissati dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 Agosto 1982, n° 854, recepente la Direttiva Comunitaria n°75/33. Là dove esistono consegne a bocca tarata o contatori non rispondenti, deve essere programmata l'installazione di contatori a norma.

Autorità Idrica Toscana

In relazione a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1, lettera c), della legge 5 gennaio 1994, n. 36, dove attualmente la consegna e la misurazione sono effettuate per utenze raggruppate, la ripartizione interna dei consumi deve essere organizzata, a cura e spese dell'utente, tramite l'installazione di singoli contatori per ciascuna unità abitativa.

È fatto obbligo al gestore di offrire agli utenti l'opportunità di fare eseguire a sua cura, dietro compenso e senza diritto di esclusività, le letture parziali e il riparto fra le sottoutenze e comunque proporre procedure standardizzate per il riparto stesso.

La disciplina degli eventi contenziosi deve essere prevista nel Regolamento di utenza.

Spiegazione delle norme del Regolamento.

Lo scopo della norma è quello di cogliere l'occasione della realizzazione *ex novo* di un condominio per evitare fin dall'inizio situazioni, che potrebbero essere fonte di problemi: ogni condomino deve avere un suo contatore ed un suo contratto e risponde solo per se stesso (I comma). L'unica deroga è quella per la fornitura di acqua alle parti comuni: per queste ultime non ci sono alternative (il contratto deve essere intestato al condominio- II e III comma). Il IV comma si occupa della fattispecie molto discussa dei *contatori di controllo*. Siccome nei Regolamenti dei Gestori viene stabilito che, per i condomini di nuova costruzione, il misuratore deve essere collocato nella posizione "ideale", cioè al limite fra proprietà pubblica e proprietà privata, i contatori di controllo non dovrebbero essere necessari. Tuttavia, per evitare soluzioni troppo radicali (divieto assoluto di installazione di questa tipologia di contatori), ma al tempo stesso per scoraggiare il ricorso inutile a queste soluzioni tecniche, si è preferito subordinare la possibilità di installare i contatori di controllo (e di utilizzarli per la fatturazione) ad *un'attestazione del Comune* in sede di rilascio del *permesso di costruire* (art. 3- I comma ed art. 10- I comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380). In pratica, il Gestore li può installare (e considerare nelle fatture) *soltanto se il Comune ne attesta l'indispensabilità nel permesso di costruire*. Il Gestore, in fase istruttoria, provvede a segnalare al Comune le situazioni di indispensabilità.

Art. 5- Sottoscrizione dei contratti di fornitura idrica condominiale.

1. In caso di utenza condominiale il contratto di fornitura è intestato al condominio.
2. I contratti di cui al comma 1 sono sottoscritti dall'amministratore, se presente.
3. In caso di cambiamento di amministratore, il nuovo amministratore deve comunicare i suoi dati al Gestore entro il termine di trenta giorni dalla nomina.
4. Il cambiamento di cui al comma 3 non comporta alcuna modifica contrattuale, né spese aggiuntive.
5. Se non è presente l'amministratore, il contratto è firmato dalla persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore (di seguito, delegato del condominio).
6. Il delegato del condominio dovrà essere autorizzato a ciò dall'assemblea dei condomini. Nella deliberazione di nomina l'assemblea deve preventivamente autorizzare il delegato a comunicare al Gestore i dati degli eventuali condomini morosi ai sensi dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile. Copia della deliberazione dell'assemblea sarà trasmessa al Gestore al momento della sottoscrizione del contratto.
7. Al delegato del condominio si applicano le disposizioni del presente regolamento relative all'amministratore.

Autorità Idrica Toscana

NOTE.

La natura giuridica del condominio.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalente, il condominio è privo della personalità giuridica: esso si configura come “ente di gestione”, o come “gruppo organizzato non personificato”.

Nella realtà condominiale le situazioni individuali vengono “combinare” in una situazione collettiva, capace di acquisire rilevanza esterna: ecco perché il condominio, nonostante l’assenza di personalità giuridica, può essere titolare di rapporti giuridici: infatti, il condominio di edifici è un tipo di comunione a sé stante (*communio pro diviso*), in cui, a fronte di proprietà individuali, si registra la comproprietà per le parti comuni dell’art. 1117 Cod. Civ.. La comproprietà sulle parti comuni è di tipo “legale o forzoso”, perché imposta direttamente dalla legge.

Del resto, ci sono molte norme, che presuppongono il riconoscimento di una minima soggettività giuridica al condominio (che non è incompatibile con l’assenza di una vera personalità giuridica): fra quelle che assumono maggiore rilievo per la materia esaminata, si segnalano l’art. 1129 (VII comma), che parla espressamente di un conto- corrente (bancario o postale), intestato al condominio, e l’art. 1129 (XI comma- punto 4), che qualifica come “gravi irregolarità” dell’amministratore tutte quelle modalità gestionali suscettibili di produrre “confusione fra il patrimonio del condominio ed il patrimonio personale dell’amministratore o di altri condomini”.

Ma c’è qualcosa di più: il gruppo, rappresentato dal condominio, non è semplicemente la somma dei singoli membri (i condomini), ma è la sintesi delle posizioni di questi ultimi, che confluisce in una dimensione ulteriore (quella collettiva).

In questa prospettiva emerge non soltanto il collegamento materiale con le proprietà individuali (*obligationes propter rem*), ma anche il nesso funzionale con l’utilità collettiva (*obligationes propter utilitatem*).

Spiegazione della norma del Regolamento.

Pertanto, il contratto può essere intestato al condominio (I comma).

L’amministratore del condominio.

L’amministratore del condominio è figura obbligatoria se il numero dei condomini è superiore a otto (art. 1129 Cod. Civ.). Negli altri casi è figura facoltativa. Comunque, se c’è (perché è stato nominato), ha la rappresentanza legale del condominio.

Spiegazione della norma del Regolamento.

Se l’amministratore è stato nominato (indipendentemente dalla circostanza che sia o meno obbligatoria la sua presenza), è lui che firma il contratto (II comma).

Se cambia l’amministratore, siccome il contratto rimane intestato al condominio, il Gestore, a seguito della comunicazione del nuovo amministratore (III comma), dovrà semplicemente aggiornare il proprio archivio, senza spese ulteriori a carico del condominio (IV comma).

Il delegato del condominio.

Questa figura, che per semplicità viene chiamata “delegato del condominio”, essendo formalmente uno dei condomini, non può essere parificata automaticamente all’amministratore. Anche se la figura è menzionata nell’art. 1129 (VI comma), non può essere collocata in modo puro e semplice sullo stesso piano dell’amministratore (altrimenti, ci avrebbe pensato la legge). A livello giuridico il delegato (“capo-condominio” o “facente funzioni”) può essere inquadrato nell’ambito del contratto di mandato (art. 1703 Cod. Civ., con evidenti analogie con l’amministratore), o nell’ambito della

Autorità Idrica Toscana

“gestione di affari altrui” (art. 2028 Cod. Civ., con maggiori discrepanze rispetto all’amministratore).

Si riporta di seguito una sintesi dell’art. 1129 Cod. Civ..

Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell’amministratore.

Quando i condomini sono più di otto, se l’assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall’autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell’amministratore dimissionario.

.....

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l’indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell’amministratore.

In mancanza dell’amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l’indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell’amministratore.

.....

Un valido contributo per chiarire la questione viene dalle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione, che, con la sentenza n°18331 del 06/08/2010, hanno affermato che “l’amministratore di condominio non è un organo necessario” (infatti, per i condomini più piccoli è facoltativo). Ne consegue che “in materia di condominio negli edifici, l’organo principale, depositario del potere decisionale, è l’assemblea dei condomini”. Del resto, il compito principale dell’amministratore è “eseguire le deliberazioni dell’assemblea” (art. 1130- I comma- punto 1): da ciò si ricava che “l’essenza delle funzioni dell’amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell’assemblea”. L’amministratore riveste un ruolo di “mero esecutore materiale delle deliberazioni” adottate da quest’ultima. Nella stessa sentenza si parla anche di “derivazione e subordinazione” dei poteri dell’amministratore rispetto alla volontà dell’assemblea.

Spiegazione delle norme del Regolamento.

Nei condomini in cui non c’è l’amministratore, il contratto è sempre intestato al condominio; la sottoscrizione del contratto sarà di competenza della “persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell’amministratore” (V comma).

L’assemblea deve adottare una deliberazione (VI comma) nella quale:

- autorizza il delegato a firmare il contratto di fornitura;
- autorizza il delegato a comunicare al Gestore i dati degli eventuali condomini morosi ai sensi dell’art. 63 disp. att. Cod. Civ..

Questo aspetto sarà chiarito meglio successivamente (in relazione all’art. 8).

Tuttavia, si anticipa fin d’ora che la norma consente l’applicazione del meccanismo dell’art. 63 disp. att. Cod. Civ. anche nei condomini privi di amministratore: infatti, mentre il potere dell’amministratore di comunicare i dati dei condomini morosi trae origine direttamente dalla legge, per il delegato occorre che l’assemblea lo autorizzi espressamente a fare ciò. Naturalmente la copia della deliberazione deve essere trasmessa al Gestore.

Il ragionamento svolto finora conduce al VII comma, che *estende tutte le norme regolamentari dedicate all’amministratore anche al delegato del condominio*. Questo significa che, se una norma parla di amministratore, deve essere considerata valida anche per il delegato del condomino (ciò rileva soprattutto nell’ambito dell’art. 8).

Sarà cura del Gestore predisporre dei moduli contrattuali distinti in rapporto alle due alternative:

- 1). amministratore (modulo più semplice);

Autorità Idrica Toscana

2). delegato del condominio (modulo più complicato, perché in esso sarà menzionata la deliberazione dell'assemblea che autorizza le eventuali comunicazioni ai sensi dell'art. 63 disp. att. Cod. Civ.).

Naturalmente, non occorre specificare nulla nel Regolamento per non entrare troppo in dettagli inutili, che, comunque, si ricavano già dall'art. 5.

Art. 6- Obblighi di comunicazione.

1. L'amministratore del condominio deve comunicare al Gestore attraverso un canale dedicato le informazioni necessarie alla fatturazione, nonché l'eventuale presenza dell'operatore di contabilizzazione e le attività a questo delegate.

2. Nel caso in cui sia delegata l'attività di pagamento delle fatture del Gestore, questo è obbligato ad inviare i documenti di fatturazione e le relative comunicazioni sia all'amministratore che all'operatore di contabilizzazione.

3. I Gestori devono calendarizzare i passaggi di lettura dell'utenza condominiale, comunicandoli all'amministratore di condominio e, se delegato alla lettura, anche all'operatore di contabilizzazione. L'amministratore si impegna a favorire che le letture dei contatori interni alle unità immobiliari avvengano contestualmente alla lettura del contatore relativo all'utenza condominiale.

NOTE.

L'art. 6 facilita lo scambio di informazioni fra Gestore, amministratore (o delegato) del condominio ed operatore di contabilizzazione. Il presupposto è l'esistenza di un canale telematico dedicato, su cui transitano le informazioni necessarie alla fatturazione (I comma).

Se il condominio si avvale di un operatore di contabilizzazione, il flusso informativo coinvolge anche quest'ultimo (II comma).

Il Gestore deve mettere in condizione l'amministratore di condominio (e l'eventuale operatore di contabilizzazione) di conoscere il calendario delle letture, anche al fine di coordinare queste ultime con le letture dei contatori interni alle unità immobiliari (III comma).

Art. 7- Criteri di fatturazione delle utenze condominiali.

1. I consumi delle utenze condominiali devono essere fatturati applicando i corrispettivi previsti per tale tipologia di uso. A seguito della completa attuazione del Testo Integrato dei Corrispettivi dei Servizi Idrici (TICSI) sarà assicurata l'applicazione di una tariffa agevolata per un consumo proporzionale al numero dei residenti nel condominio.

2. Per le finalità di cui sopra, su richiesta del Gestore, l'amministratore comunica entro il 31 Dicembre di ogni anno i dati necessari alla fatturazione.

3. Per le utenze condominiali, in cui esistono anche contratti con le singole unità immobiliari, la differenza fra il consumo dell'utenza condominiale e la somma dei consumi delle utenze delle unità immobiliari sarà fatturata utilizzando per tale consumo la tariffa base della categoria di appartenenza prevalente delle unità

Autorità Idrica Toscana

immobiliari sottostanti il condominio. In caso di parità, si utilizzerà la tariffa-base più favorevole all'utenza.

NOTE.

L'art. 7 delinea i tratti essenziali del regime tariffario dei condomini. La norma parte dalla constatazione della forte diversificazione dei meccanismi tariffari, attualmente praticati dai Gestori, e cerca di uniformarli.

Questo spiega il ricorso alla specifica tipologia di uso condominiale (I comma). Infatti, è noto che ARERA ha previsto proprio questo nell'art. 2 della Deliberazione 665/2017 (Testo Integrato Corrispettivi Servizi Idrici- TICS). Inoltre, siccome la Deliberazione citata impone delle agevolazioni per le utenze domestiche residenti (art. 3), si è ritenuto opportuno estendere lo stesso regime tariffario anche nel contesto condominiale (cioè alle "utenze domestiche indirette residenti nel condominio"). In attesa della piena operatività del calcolo basato sul numero dei componenti familiari (che scatterà nel 2022), si applica per il momento il criterio previgente nella prospettiva di un suo adeguamento.

Per rendere possibile il meccanismo descritto, il II comma introduce degli obblighi di comunicazione da parte dell'amministratore, salvo che il Gestore acquisisca autonomamente le relative informazioni.

Per completezza viene disciplinata anche l'ipotesi in cui si verifichi una differenza fra il consumo risultante dal contatore condominiale e la somma dei consumi delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio (III comma). Come abbiamo spiegato, questa eventualità, esclusa nei condomini di nuova realizzazione (art. 4), può avere luogo soltanto in quelli preesistenti.

Art. 8- Gestione della morosità nelle utenze condominiali.

1. Nel caso di utenza condominiale, il Gestore, che rilevi situazioni di morosità, deve attivare le procedure di gestione della morosità disciplinate dal proprio Regolamento.
2. L'amministratore è tenuto a comunicare al Gestore, su richiesta di quest'ultimo, i dati dei condomini morosi.
3. Nel caso in cui l'attività di ripartizione interna dei consumi sia affidata ad operatori di contabilizzazione, l'amministratore deve acquisire da questi ultimi le informazioni necessarie per effettuare le comunicazioni del comma 2.
4. I dati di cui al comma 2 comprendono il nome, il cognome, il luogo, la data di nascita, la residenza, le quote millesimali e l'importo della morosità.
5. Il Gestore non può agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione di quelli morosi.
6. Ogni condomino risponde per la sua quota.
7. In presenza di misuratore, la quota di cui al comma 6 è determinata dai consumi rilevati dal misuratore; in assenza di misuratore, la quota è determinata in proporzione ai millesimi di proprietà.

Autorità Idrica Toscana

NOTE.

La responsabilità parziaria dei singoli condomini.

Si riassume il contenuto della sentenza delle Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione n°9148 del 08/04/2008, che, ribaltando l'impostazione precedente, ha affermato **la parziarietà delle obbligazioni dei singoli condomini** a fronte delle obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio.

La solidarietà passiva presuppone alcuni requisiti:

- la pluralità di debitori;
- l'unicità della causa dell'obbligazione (*eadem causa obligandi*);
- l'unicità della prestazione dovuta (*eadem res debita, idem debitum*).

Nell'ipotesi di contratti stipulati dall'amministratore per conto del condominio, non ci sono problemi per i primi due requisiti; è il terzo che appare più discutibile. La prestazione è unica se è indivisibile: "l'indivisibilità consiste nel modo di essere" di una certa cosa. Se invece l'obbligazione è divisibile, non si applicano gli artt. 1292 e 1294 Cod. Civ. (solidarietà), ma l'art. 1314 Cod. Civ. (divisibilità).

Con riferimento specifico ai condomini, a prescindere dalla loro configurazione (enti di gestione, gruppi organizzati non personificati, o altro), **la prestazione** che, dal lato del creditore, è sicuramente unica ed indivisibile (perché fornita a tutto il condominio), dal lato del debitore, **consistendo in una somma di denaro, pur essendo comune, è "naturalisticamente divisibile"**. Pertanto, il terzo requisito manca.

Non c'è nessuna norma che stabilisce espressamente che le obbligazioni dei condomini sono solidali; anzi, l'art. 1123 Cod. Civ. prevede la suddivisione delle spese "in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno", cioè il criterio della parziarietà. Siccome *lex specialis derogat legi generali*, la norma speciale (art. 1123, dedicato in modo specifico ai condomini) prevale sulla norma generale (l'art. 1292 o l'art. 1294, dedicati a qualsiasi obbligazione).

Le obbligazioni dei singoli condomini sono *obligationes propter rem*, "in quanto connesse con la titolarità del diritto reale sulle parti comuni", e sono naturalisticamente divisibili *ex parte debitoris*: quindi, prevale **la loro "struttura intrinsecamente parziaria", legata alle tabelle millesimali.**

L'art. 1123 Cod. Civ., che afferma la parziarietà, non distingue il profilo interno da quello esterno: l'obbligazione è parziaria sia fra i singoli condomini (profilo interno), che nei confronti del soggetto terzo creditore (profilo esterno).

In conclusione, anche per "esigenze di giustizia sostanziale", il creditore, dopo avere conseguito nel processo "la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini,.... può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno".

Per comodità, si riportano le norme del Codice Civile citate nella sentenza.

Art. 1123. 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.

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.

Art. 1292. Nozione della solidarietà.

Autorità Idrica Toscana

L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori.

Art. 1294. Solidarietà tra condebitori.

I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente.

Art. 1314. Obbligazioni divisibili.

Se più sono i debitori o i creditori di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte, e ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte.

Il criterio della parziarietà è stato recentemente confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n°1674 del 29/01/2015, n°6282 del 27/03/2015 (che lo chiama “principio quotista”, ammettendone tuttavia la derogabilità per volontà delle parti), n°7275 del 10/04/2015 (che parla di “plurime obbligazioni parziarie”), n°199 del 09/01/2017 (che cita l’art. 63 disp. att. Cod. Civ., chiamandolo “meccanismo di garanzia”) e n°22856 del 29/09/2017 (sulla quale torneremo fra poco), nonché dalle ordinanze della Corte di Cassazione n°3636 del 17/02/2014 (molto esplicita in questo senso), n°14530 del 09/06/2017 (che parla di “obbligazione soggettivamente complessa” e di coesistenza del debito condominiale e del debito di ciascun condomino, tenuto “in ragione e nella misura” della sua partecipazione), n°20073 del 11/08/2017, n°1851 del 25/01/2018 (che riconosce nuovamente la coesistenza del debito del condominio con i debiti *pro quota* dei singoli condomini) e n°13505 del 20/05/2019.

La riforma del condominio e l’art. 63 disp. att. Cod. Civ.: problemi applicativi.

In un quadro giurisprudenziale così delineato, la Legge 11 Dicembre 2012, n°220 ha introdotto **l’art. 63 disp. att. Cod. Civ.**, che si riproduce per intero, e che tuttora alimenta un vivace dibattito dottrinale.

Art. 63 disp. att. Cod. Civ..

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Fermandosi al dato testuale e limitandosi agli aspetti di nostro interesse, **la disposizione sembra chiara su due punti:**

1). l'amministratore ha l'obbligo giuridico di comunicare ai creditori del condominio insoddisfatti (su loro richiesta) i dati dei condomini morosi;

Autorità Idrica Toscana

2). i creditori devono prima agire in via esecutiva nei confronti dei condomini morosi e, soltanto se le loro pretese sono rimaste (in tutto o in parte) insoddisfatte, possono agire nei riguardi degli altri.

In realtà, i problemi interpretativi ed applicativi, prodotti dalla norma citata sono numerosi.

Con riferimento al punto 1), non c'è scritto niente sull'eventuale delegato del condominio. Però il problema può essere superato con la soluzione dell'art. 5 del Regolamento (scritto sopra). C'è qualche dubbio sul contenuto della comunicazione ("i dati dei condomini morosi"). Il Garante per la tutela della riservatezza dei dati personali, interpellato sul tema, ha richiamato i principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza: pertanto, si ritiene che possano essere fatti oggetto di comunicazione il nome, il cognome, le quote millesimali e l'importo della morosità.

Il punto 2) è ancora più controverso.

Secondo l'ipotesi più accreditata, il legislatore ha reintrodotto (senza dirlo espressamente) la responsabilità solidale, temperandola fortemente con il *beneficium excussionis*, che funzionerebbe come clausola di salvaguardia a tutela dei condomini adempienti, che potrebbero essere toccati solo in caso di procedura esecutiva risultata vana a carico di quelli inadempienti (in questo senso, la clausola dell'art. 63 è una vera condizione di procedibilità dell'azione). L'instaurazione di un ordine (cioè di una gerarchia) nell'attivazione delle pretese non esclude la solidarietà.

Non manca chi non la pensa così. Se il legislatore avesse voluto qualificare la responsabilità come solidale, quella era l'occasione per farlo: ma ha preferito non prendere posizione. La giurisprudenza (anche dopo la riforma, come abbiamo spiegato sopra) insiste sulla parziarietà. L'elemento caratteristico della solidarietà è che il creditore può agire liberamente per l'intero nei riguardi di qualsiasi debitore: la circostanza che sia stata prevista per legge una relazione di sussidiarietà è incompatibile con la solidarietà. L'obbligo sussidiario dei condomini in regola è soltanto uno strumento di garanzia dei diritti del creditore, senza che ciò influisca minimamente sulla tipologia della responsabilità: ciascun condomino è obbligato in via primaria esclusivamente per la sua quota ed è obbligato in via secondaria (cioè come garante) per le quote di coloro che sono inadempienti.

Volendo approfondire ulteriormente il tema, alla base dell'intera vicenda ci sono due obbligazioni distinte: quella originaria (derivante dal contratto stipulato dall'amministratore con il soggetto terzo), che grava *pro quota* su tutti i condomini, e quella successiva (dei soli condomini in regola), subordinata alla vana escussione dei morosi. Questa seconda obbligazione è accessoria e sussidiaria, perché nasce in conseguenza dell'obbligazione originaria, rispetto alla quale si colloca in posizione di strumentalità (fra l'altro, mentre l'importo della prima obbligazione è noto fin dall'inizio, l'importo della seconda non è noto fin dall'inizio, ma lo diventa solo dopo che sarà calcolato l'ammontare dell'inadempimento, qualora si manifesti) e perché presuppone l'inadempimento di alcuni (rispetto ai quali gli altri assumono il ruolo di garanti per legge).

A prescindere da questo, c'è un problema ulteriore.

Una volta che l'escussione (cioè l'azione esecutiva) nei confronti del condomino moroso non abbia prodotto risultati apprezzabili, si tratta di capire come classificare la responsabilità (sussidiaria) degli altri: solidale o parziaria.

In mancanza di un indirizzo della Corte di Cassazione, che, ovviamente, non si è ancora formato, la dottrina è divisa: alcuni sostengono che, in seconda battuta, viene ripristinata la solidarietà; altri ritengono che i condomini in regola rispondono *pro quota* (si avrebbe una sorta di "doppia parziarietà", cioè in una prima fase fra i condomini morosi ed in una seconda fase fra i condomini non morosi).

Autorità Idrica Toscana

Le sentenze finora pronunciate sono tutte di primo grado (cioè del Tribunale) e risultano “oscillanti”.

Il tema, sotto vari aspetti collegato a quello dell’art. 63, della possibilità per il creditore di rivalersi prioritariamente sul conto- corrente intestato al condominio, è oggetto di orientamenti giurisprudenziali discordanti e, quindi, appare di difficile praticabilità. Infatti, se è vero che il riconoscimento di una (seppur leggera) soggettività giuridica al condominio (comunque privo della personalità giuridica in senso stretto) potrebbe astrattamente configurare lo stesso come debitore autonomo verso l’esterno (con la connessa esposizione del conto-corrente condominiale alle azioni esecutive dei creditori), è anche vero che, accettando questo, si verificherebbe una violazione indiretta dell’art. 63 disp. att. Cod. Civ. (II comma), che configura la responsabilità dei condomini in regola come sussidiaria rispetto a quella dei morosi: siccome nel conto-corrente intestato al condominio confluiscono (indistintamente) sia i versamenti dei primi, che quelli dei secondi, se si ammettesse la pignorabilità del suddetto conto-corrente, i primi pagherebbero subito per i secondi.

Spiegazione delle norme del Regolamento.

Le procedure per la gestione della morosità sono già disciplinate in dettaglio dai Regolamenti di fornitura dei Gestori, cui è sufficiente fare rinvio (I comma).

Il II comma riproduce doverosamente l’art. 63 disp. att. Cod. Civ. (I comma).

Il III e IV comma sono finalizzati a permettere all’amministratore (o al delegato del condominio) l’eventuale comunicazione al Gestore dei dati dei condomini morosi. In particolare:

- il III comma impone all’amministratore (o al delegato del condominio) di acquisire dagli eventuali operatori di contabilizzazione le informazioni utili per comunicare al Gestore i dati dei condomini morosi;

- si ricorda che, mentre l’amministratore è autorizzato per legge a comunicare ai creditori i dati di coloro che non pagano, il delegato del condominio è autorizzato dall’assemblea a fare la stessa cosa (art. 5- VI e VII comma);

- pertanto, sarà cura dell’amministratore (o del delegato) del condominio inserire nei contratti stipulati con gli operatori di contabilizzazione una clausola, che impone a questi ultimi di trasmettere a loro i dati dei condomini morosi per consentirne la successiva comunicazione al Gestore;

- il IV comma specifica quali dati possono essere comunicati, conformemente al parere del Garante per la *privacy* (citato sopra);

Il V comma riprende quasi alla lettera l’art. 63 disp. att. Cod. Civ. (II comma).

Il VI comma affronta il problema della responsabilità con una disposizione, che aderisce alla soluzione di maggiore favore nei riguardi degli utenti: quella della “doppia parziarietà” (cui abbiamo accennato precedentemente).

In pratica, sia i condomini morosi, che i condomini in regola (ai quali, però, il Gestore si potrà rivolgere solo dopo avere agito esecutivamente contro quelli morosi) rispondono *pro quota*, cioè ognuno per la sua parte.

Nella sentenza della Corte di Cassazione n°22856 del 29/09/2017 (citata sopra) vengono approfondite le modalità operative di riscossione dei crediti, spiegando che, se il creditore si rivolge ad un singolo condomino, pretendendo (illegittimamente) l’adempimento totale, l’intimato si potrà opporre, dimostrando “l’esatta misura” della sua quota.

Il VI comma, mantenendosi su un livello generico, è pienamente compatibile con le suddette modalità operative di fonte giurisprudenziale.

Per calcolare la quota c’è *un criterio principale* (che è quello dei consumi misurati dal contatore) *ed un criterio subordinato* (da applicarsi in assenza di contatore): quello dei millesimi di proprietà (VII comma).

Autorità Idrica Toscana

Questi ultimi sono oggetto di comunicazione ai sensi del IV comma.

Il criterio subordinato dei millesimi è stato affermato con giurisprudenza consolidata sia dalla Corte di Cassazione (sentenze n°17557 del 01/08/2014 e n°8685 del 28/03/2019), che dai giudici di merito (sentenza del Tribunale di Torino n°2340 del 27 Aprile 2016 e sentenza del Tribunale di Roma del 30/01/2017), che applicano costantemente l'art. 1123 Cod. Civ..

Art. 9- Sospensione della fornitura e risoluzione del contratto.

1. La sospensione della fornitura e la risoluzione del contratto intestato al condominio possono avvenire nei casi previsti dal Codice Civile e nel rispetto delle modalità stabilite dalle disposizioni regolatorie vigenti.
2. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 61 della Legge 28 Dicembre 2015, n°221 e quelle del D.P.C.M. 29 Agosto 2016 e del D.P.C.M. 13 Ottobre 2016.
3. In caso di utenza condominiale, cui sono sottese utenze con contratti riferiti alle singole unità immobiliari, la sospensione della fornitura e la risoluzione del contratto possono avvenire soltanto in relazione alle utenze morose.
4. Nei casi diversi da quelli del comma 3, a decorrere dalla data di costituzione in mora del condominio, è fatto obbligo al Gestore di accettare pagamenti parziali, a condizione che questi ultimi siano effettuati in un'unica soluzione e che siano pari almeno alla metà dell'importo complessivo dovuto. L'importo residuo dovrà essere versato nei sei mesi successivi. In mancanza del versamento si potranno verificare le conseguenze del comma 1.
5. Il Gestore e l'amministratore del condominio devono concordare le modalità di attuazione di quanto previsto al comma precedente.

NOTE.

Occorre evidenziare che la riforma del condominio del 2012 non ha inciso sul tema della risoluzione per inadempimento dei contratti. Infatti, il profilo considerato dall'art. 63 disp. att. Cod. Civ. è esclusivamente quello del recupero dei crediti. Pertanto, la risoluzione del contratto continua ad essere disciplinata dagli artt. 1453 e seguenti Cod. Civ. Naturalmente, rimane il problema delle implicazioni del principio di parziarietà, non sul recupero dei crediti (problema già affrontato), ma sulla risoluzione per inadempimento. Si rileva che il contratto è unitario (intestato al condominio) e la prestazione del Gestore è tendenzialmente indivisibile, salvo che non sia possibile frazionarla nei riguardi di ciascun utente (tuttavia, il frazionamento opererebbe soltanto di fatto, perché giuridicamente il contratto resta unitario). Da ciò si deduce che l'unico caso "risolvibile" in modo lineare è quello della persistente morosità di tutti i condomini: essa giustifica, se l'inadempimento è rilevante (art. 1455 Cod. Civ.), la risoluzione dell'intero contratto. Per le altre situazioni astrattamente verificabili (morosità soltanto di alcuni condomini) permangono numerose criticità. Il quadro è reso ancora più complesso dalla mancanza di giurisprudenza di legittimità sull'argomento, anche basandosi sugli artt. 1559 e seguenti Cod. Civ., dedicati ai contratti di somministrazione.

Si riportano le norme del Codice Civile utili per inquadrare la fattispecie.

Art. 1453. Risolubilità del contratto per inadempimento.

Autorità Idrica Toscana

Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione.

Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

Art. 1454. Diffida ad adempiere.

Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.

Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.

Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto.

Art. 1455. Importanza dell'inadempimento.

Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra.

Art. 1564. Risoluzione del contratto.

In caso d'inadempimento di una delle parti relativo a singole prestazioni, l'altra può chiedere la risoluzione del contratto, se l'inadempimento ha una notevole importanza ed è tale da menomare la fiducia nell'esattezza dei successivi adempimenti.

Art. 1565. Sospensione della somministrazione.

Se la parte che ha diritto alla somministrazione è inadempiente e l'inadempimento è di lieve entità, il somministrante non può sospendere l'esecuzione del contratto senza dare congruo preavviso.

Qualche spunto di riflessione arriva comunque dall'art. 63 disp. att. Cod. Civ., che al III comma prevede che *"In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"*. E' significativo che, durante i lavori preparatori, era stato proposto l'inserimento di un'eccezione nei casi in cui l'Autorità giudiziaria avesse riconosciuto l'essenzialità del servizio per la tutela dei diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva di ricorso a mezzi alternativi. Questa eccezione non è stata riportata nel testo normativo, ma, secondo alcuni Autori, sarebbe parimenti ricavabile dai principi generali dell'ordinamento.

Negli ultimi anni la giurisprudenza di merito (di primo e di secondo grado) ha supportato in varie occasioni l'applicazione di questa norma.

Il quadro si è recentemente arricchito con la Legge 28 Dicembre 2015, n°221, che all'art. 60 parla di garanzia di accesso universale all'acqua, in particolare per gli utenti domestici in condizioni disagiate, ed all'art. 61 si spinge ancora oltre, arrivando persino ad assicurare un "quantitativo minimo vitale di acqua necessario al soddisfacimento dei bisogni fondamentali di fornitura per gli utenti morosi".

Legge 28 Dicembre 2015, n°221

("Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali").

Art. 60. Tariffa sociale del servizio idrico integrato.

1. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, al fine di garantire l'accesso universale all'acqua, assicura agli utenti domestici del servizio idrico integrato in condizioni economico-sociali disagiate l'accesso, a condizioni agevolate, alla fornitura della quantità di acqua necessaria per il soddisfacimento dei bisogni fondamentali, sentiti gli enti di ambito nelle loro forme rappresentative, sulla

Autorità Idrica Toscana

base dei principi e dei criteri individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Al fine di assicurare la copertura degli oneri derivanti dal comma 1, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico definisce le necessarie modifiche all'articolazione tariffaria per fasce di consumo o per uso, determinando i criteri e le modalità per il riconoscimento delle agevolazioni di cui al medesimo comma 1.

.....

Art. 61. Disposizioni in materia di morosità nel servizio idrico integrato.

1. Nell'esercizio dei poteri previsti dalla legge 14 novembre 1995, n. 481, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, sulla base dei principi e dei criteri individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, adotta direttive per il contenimento della morosità degli utenti del servizio idrico integrato, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, assicurando che sia salvaguardata, tenuto conto dell'equilibrio economico e finanziario dei gestori, la copertura dei costi efficienti di esercizio e investimento e garantendo il quantitativo minimo vitale di acqua necessario al soddisfacimento dei bisogni fondamentali di fornitura per gli utenti morosi.

2. Ai fini del comma 1, l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico definisce le procedure per la gestione della morosità e per la sospensione della fornitura, assicurando la copertura tariffaria dei relativi costi.

In attuazione dell'art. 60 è stato emanato il D.P.C.M. 13 Ottobre 2016, che all'art. 1 definisce il quantitativo minimo vitale: 50 litri per abitante al giorno.

D.P.C.M. 13 Ottobre 2016

("Tariffa sociale del servizio idrico integrato").

Art. 1. Quantitativo minimo vitale.

1. Il quantitativo minimo di acqua vitale necessario al soddisfacimento dei bisogni essenziali è fissato in 50 litri/abitante/giorno.

In attuazione dell'art. 61 è stato emanato il D.P.C.M. 29 Agosto 2016.

Nella Premessa si evidenziano i molteplici interessi (fra loro confliggenti), sottesi alla questione della morosità (*"Considerato che l'interruzione della somministrazione di acqua all'utente moroso deve tener conto di molteplici fattori di varia natura, da quelli alimentari, igienico sanitari e di tutela della salute e delle tipologie di utenze, a quelli di tutela della risorsa fino alla necessità di copertura dei costi del servizio a garanzia dell'equilibrio economico finanziario della gestione"*) e si evidenzia che il quantitativo minimo vitale non può essere garantito a tutti, ma soltanto agli utenti domestici disagiati, anche se morosi (*"Considerato che alle utenze in documentate condizioni economiche disagiate il quantitativo minimo vitale deve essere garantito anche in caso di morosità; Considerato che, ai fini del contenimento della morosità, il quantitativo minimo vitale non può essere esteso alle utenze domestiche non in condizioni economiche disagiate in quanto verrebbe meno l'effetto incentivante della politica tariffaria a un uso razionale della risorsa e i costi conseguenti sarebbero eccessivamente onerosi e finirebbero per gravare sulla generalità degli utenti virtuosi ed anche sugli utenti in condizioni economiche disagiate"*).

Autorità Idrica Toscana

All'art. 3 vengono elencate le utenze non disalimentabili (anche se morose):

- gli utenti domestici residenti in condizioni di documentato disagio;
- le utenze relative a servizi pubblici.

L'art. 4 assegna all'ARERA una serie di competenze, molte delle quali sono state tradotte in direttive concrete (per esempio nella Deliberazione 311/2019- REMSI).

Si percepisce agevolmente la logica delle norme citate: **si esclude che la natura di servizio essenziale dell'acqua ne impedisca in via assoluta il distacco in caso di morosità, ma al tempo stesso si incentivano numerose cautele** volte a rendere il distacco una soluzione realmente estrema (consistenza della morosità, rispetto di meccanismi procedurali, rateizzazione e deposito cauzionale).

D.P.C.M. 29 Agosto 2016

(*"Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato"*).

Art. 3. Utenze morose non disalimentabili.

1. In nessun caso è applicata la disalimentazione del servizio a:

a) gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale, come individuati dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati, ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno;

b) le utenze relative ad attività di servizio pubblico, individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati.

2. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 2 del presente articolo, a tutti gli utenti domestici residenti è garantito l'accesso al quantitativo minimo vitale a tariffa agevolata. Sono altresì previste adeguate forme di comunicazione all'utenza e di rateizzazione anche in caso di morosità al fine di garantire l'accesso al quantitativo minimo vitale e di salvaguardare l'equilibrio economico e finanziario del gestore e la copertura dei costi efficienti di esercizio e di investimento e dei costi ambientali e della risorsa.

Art. 4. Morosità e fornitura del servizio.

1. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico nel definire le direttive per il contenimento della morosità nel settore del servizio idrico integrato prevede a tutela dell'utente che la sospensione del servizio sia applicata:

a) per le utenze domestiche residenti morose, diverse da quelle previste all'art. 3, comma 1, soltanto successivamente al mancato pagamento di fatture che complessivamente siano superiori a un importo pari al corrispettivo annuo dovuto relativo al volume della fascia agevolata, come determinata dall'ARERA;

b) per tutte le utenze morose, solo successivamente alla regolare messa in mora degli utenti da parte del gestore e all'escussione del deposito cauzionale, ove versato, nei casi in cui lo stesso non consenta la copertura integrale del debito.

2. L'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, al fine di attuare quanto previsto al comma 1, stabilisce:

a) gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale:

b) le utenze relative ad attività di servizio pubblico non disalimentabili;

c) gli obblighi di comunicazione all'utenza da parte del gestore prima di procedere alla sospensione del servizio;

d) le forme di rateizzazione che il gestore dovrà adottare per la definizione di piani di rientro in caso di morosità;

e) le modalità di riattivazione del servizio in caso di sospensione;

Autorità Idrica Toscana

f) le modalità di reintegro da parte dell'utente del deposito cauzionale escusso dal gestore, privilegiando forme di rateizzazione con addebito in fattura.

Concentrando il ragionamento sulle **utenze condominiali**, il problema è capire se le considerazioni sviluppate in merito alla Legge 28 Dicembre 2015, n°221 ed ai Decreti attuativi siano valide anche per esse, in quanto compatibili: in sintesi, quantitativo minimo vitale e possibilità di distacco della fornitura in caso di morosità.

Innanzitutto occorre chiarire se “gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico- sociale”, che non possono essere disalimentati, sono soltanto quelli singoli (diretti), oppure anche quelli inseriti nei condomini (indiretti).

Contrariamente alla convinzione originaria degli interpreti, sembra che l'ARERA abbia preferito una linea restrittiva, limitando agli utenti singoli (diretti) la garanzia del “minimo vitale” (come forse si può dedurre dall'art. 2.1- lett. a della citata Deliberazione 311/2019- REMSI).

Ma l'assenza di altri riscontri univoci suggerisce la massima prudenza.

Poi ci sono le implicazioni connesse alla **morosità**.

Nei condomini può succedere che la morosità riguardi soltanto alcuni.

Il problema più difficile è capire se il Gestore, in presenza di un contratto intestato al condominio, può limitare il flusso, sospendere la fornitura o, addirittura, risolvere il contratto (con riflessi sulla totalità dei condomini), se la morosità è limitata ad alcuni membri del condominio.

In assenza di pronunce della Corte di Cassazione, gli unici ad avere preso posizione sono i giudici di merito, le cui decisioni, però, appaiono oscillanti:

- alcuni si sono espressi favorevolmente, affermando che il pagamento delle quote da parte dei condomini “nelle mani” dell'amministratore manterrebbe rilevanza interna, non essendo opponibile al Gestore;

- altri hanno considerato illegittimo l'operato del Gestore, ordinando il ripristino immediato del servizio, basandosi sulla sua essenzialità, oppure sulla parziarietà delle obbligazioni dei singoli condomini (in grado di influire anche sulle vicende patologiche del contratto).

Ci limitiamo a constatare la mancanza di un indirizzo consolidato ed aggiungiamo che il tema è ancora più indecifrabile, se si analizzano due aspetti ulteriori: i condomini privi di amministratore ed i condomini dell'art. 1 RQSII (che talvolta non sono dei “veri” condomini).

Queste due fattispecie sono ancora più complicate, perché, mancando la figura dell'amministratore (come interlocutore privilegiato), i rischi di morosità aumentano e perché alcuni degli istituti giuridici del condominio (già di per sé stessi dubbiosi) non possono essere applicati (o almeno non in modo automatico).

Spiegazione delle norme del Regolamento.

Per quanto riguarda le condizioni e le modalità concrete, il I comma rinvia al Codice Civile ed alle disposizioni regolatorie vigenti (cioè le Deliberazioni dell'ARERA ed i Regolamenti dei Gestori).

Il rinvio al Codice Civile è da intendersi riferito agli artt. 1453- 1454- 1455- 1564- 1565 Cod. Civ..

Il rinvio alle fonti secondarie è opportuno, perché queste ultime disciplinano i dettagli procedurali, compresa la limitazione del flusso.

Il II comma fa salve le norme sul quantitativo minimo garantito.

Se da un lato si ha l'impressione che l'ARERA abbia circoscritto il perimetro degli utenti deboli non disalimentabili a quelli singoli (escludendo quelli inseriti in contesti condominiali), dall'altro lato la perdurante vigenza della Legge 28 Dicembre 2015, n°221, del D.P.C.M. 29 Agosto 2016 e del D.P.C.M. 13 Ottobre 2016, unita al rischio di discriminazioni fra utenti disagiati singoli ed utenti disagiati nei condomini, inducono a confermare il richiamo alle stesse norme al fine di salvaguardare tutti gli utenti. Si tratta di una scelta improntata alla cautela, in attesa di eventuali chiarimenti e sviluppi.

Autorità Idrica Toscana

Al di là di questo, permane la convinzione della **necessità di “ricoprire” le vicende estintive dei contratti condominiali di un gran numero di garanzie**, che si traducono in condizioni procedurali e soprattutto in tentativi finalizzati ad evitare le suddette vicende, o almeno a rimandarle nel tempo.

In questo modo si giustifica il III comma, che prende in considerazione una situazione che, seppure abbastanza rara, non si può escludere in assoluto: se in un condominio, oltre al contratto intestato a quest'ultimo, ci sono anche contratti intestati ai singoli condomini, il Gestore potrà sospendere la fornitura o risolvere i contratti soltanto per i morosi. La presenza di rapporti contrattuali individuali in aggiunta al contratto condominiale rende l'opzione praticabile, senza che ci siano contestazioni in ordine al punto di consegna ed alla competenza del Gestore. La soluzione suggerita realizza un equo contemperamento degli interessi in gioco.

In tutti gli altri casi (che sono la maggioranza), il Regolamento, non potendo esprimersi (in assoluto) né a favore, né contro l'ammissibilità dei distacchi, nel IV comma affronta il problema da un altro versante, facendo propria la tecnica “compromissoria” tipica dei tempi moderni, che sembra essere l'unica in grado di bilanciare (anche se mai in modo pienamente soddisfacente) esigenze contrastanti.

Può succedere che soltanto alcuni condomini abbiano versato le loro quote e che l'amministratore (o il delegato) non abbia risorse economiche sufficienti per pagare per intero la bolletta.

L'art. 1181 Cod. Civ. stabilisce che “Il creditore può rifiutare un adempimento parziale anche se la prestazione è divisibile, salvo che la legge o gli usi dispongano diversamente””.

La formulazione è chiara: il creditore può anche ricevere una parte della somma a lui dovuta, ma ciò non gli impedisce di considerare il debitore inadempiente e di intraprendere le relative azioni, salvo che non sia lo stesso creditore ad accettare il comportamento del debitore.

Questa è **una facoltà**, rimessa all'apprezzamento discrezionale del creditore (nel caso analizzato, il Gestore). Se il Gestore accetta (anche giuridicamente...) pagamenti parziali, **il debito del condominio si riduce**, essendo limitato ai soli importi non pagati dai morosi. Inoltre, andando avanti nel tempo, il debito non cresce nella stessa misura in cui crescerebbe se l'inadempimento fosse totale (o fosse ritenuto totale dal Gestore), ma cresce soltanto nella misura dell'inadempimento di alcuni (sempre che questo inadempimento persista).

La soluzione suggerita “tampona” la gravità degli effetti dei mancati pagamenti dei morosi: intanto vengono avviate le procedure di recupero del credito nei loro confronti.

Ma c'è di più.

La garanzia, rappresentata dal deposito cauzionale, dura per un periodo di tempo maggiore, tenendo il condominio al riparo da distacchi “rapidi”.

L'art. 1455 Cod. Civ. stabilisce che “Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra”. Secondo la dottrina e secondo la giurisprudenza, lo scopo della norma è la salvaguardia degli equilibri fra le parti, imponendo una comparazione della condotta dei contraenti, nella logica della funzione sociale ed economica del contratto e nel rispetto del principio generale della buona fede. E' evidente che un adempimento parziale influisce sulla valutazione del comportamento del condominio, ritardando distacchi “fastidiosi ed impopolari”.

Si perviene alla stessa conclusione argomentando in base all'art. 1564 Cod. Civ., ispirato dalla stessa logica (anche se potenziata): *“In caso d'inadempimento di una delle parti relativo a singole prestazioni, l'altra può chiedere la risoluzione del contratto, se l'inadempimento ha una notevole importanza ed è tale da menomare la fiducia nell'esattezza dei successivi adempimenti”*.

Si nota che, rispetto all'art. 1455 (norma generale), l'art. 1564 (norma speciale, dedicata ai contratti di somministrazione) prescrive due requisiti per la risoluzione del contratto: l'inadempimento di

Autorità Idrica Toscana

notevole importanza e la menomazione della fiducia nell'esattezza dei successivi adempimenti. Lo scopo della norma è di tutelare al massimo la stabilità del rapporto negoziale.

Nella consapevolezza delle incertezze gestionali che la norma può produrre, si pongono dei limiti:

- il Gestore accetta i pagamenti parziali soltanto dal momento della costituzione in mora del condominio (che è facilmente individuabile);
- per ciascuna bolletta è ammesso il pagamento parziale in un'unica soluzione;
- l'importo pagato deve essere pari almeno alla metà di quello dovuto.

Intanto l'ARERA ha approvato la Deliberazione 311/2019 (REMSI), dedicata alle procedure di gestione della morosità nei servizi idrici. Il provvedimento, pur essendo destinato prioritariamente alle utenze individuali, contiene anche qualche norma per le utenze condominiali. Si tratta, per esempio, dell'art. 7.6: *“In caso di morosità delle utenze condominiali, il gestore, in sede di prima applicazione della nuova disciplina in materia di morosità:*

a) non può attivare la procedura di limitazione/sospensione ovvero disattivazione della fornitura idrica a fronte di pagamenti parziali, a condizione che questi ultimi: i) siano effettuati - entro la scadenza dei termini previsti nella comunicazione di messa in mora - in un'unica soluzione; ii) siano pari almeno alla metà dell'importo complessivo dovuto;

b) ha la facoltà di procedere alla limitazione/sospensione ovvero disattivazione della fornitura idrica qualora - entro sei mesi a far data dall'avvenuto pagamento parziale - non si provveda al saldo dell'importo dovuto”.

Viene recepito in pieno il ragionamento alla base dell'art. 9 del Regolamento AIT con la “coraggiosa” precisazione in merito alla necessità di saldare l'importo residuo entro sei mesi, a pena di limitazione, sospensione o risoluzione dei contratti di fornitura.

Ciò spiega l'inserimento dell'obbligo del saldo entro sei mesi nell'art. 9 (IV comma).

La piena attuazione del IV comma implica la necessità che il Gestore e l'amministratore (o il delegato) ne concordino le modalità ai sensi del V comma.

Art. 10- Disposizioni di coordinamento.

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le disposizioni dei Regolamenti di fornitura dei Gestori con esso incompatibili.

2. Il presente Regolamento integra il contenuto di tutti i contratti ai quali si applica.

3. 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.

4. Al fine di favorire il graduale superamento delle criticità connesse alla presenza di contatori condominiali, saranno incentivate, ove tecnicamente fattibili, l'installazione e la contrattualizzazione di un misuratore per ogni unità immobiliare.

NOTE.

Spiegazione delle norme del Regolamento.

Il I comma è indispensabile: in molti Regolamenti dei Gestori ci sono delle norme che non tengono conto della riforma del 2012, che ammettono la responsabilità solidale, o che, più semplicemente, prescrivono adempimenti incompatibili con il presente Regolamento. L'unico modo per risolvere il problema, assicurando fin dall'inizio piena operatività al Regolamento, è introdurre una clausola

Autorità Idrica Toscana

generale di abrogazione delle disposizioni preesistenti con esso incompatibili. Sarà l'interprete a doversi orientare (del resto è sempre così). In occasione della futura revisione dei Regolamenti le suddette disposizioni saranno eliminate.

Questa tecnica è frequentemente utilizzata dal legislatore soprattutto per le materie nelle quali si registra una forte stratificazione normativa.

Non ci sono ostacoli formali, in quanto i Regolamenti di fornitura sono stati emanati dall'Autorità Idrica Toscana. Anche il Regolamento per le utenze idriche condominiali è di competenza della stessa Autorità. Nella gerarchia delle fonti del diritto, i Regolamenti sono collocati allo stesso livello.

Il II comma è la logica conseguenza: esattamente come i Regolamenti di fornitura integrano i contratti, anche questo Regolamento fa la stessa cosa.

Nel III comma si riproduce un'altra tecnica normativa piuttosto diffusa nella legislazione moderna: la finalità è quella di dare maggiore capacità di resistenza a questo Regolamento, "proteggendolo" da integrazioni o modificazioni esterne ed implicite. In questo modo si esclude tassativamente che i Regolamenti di fornitura dei Gestori possano occuparsi di nuovo dell'argomento (protezione da modificazioni esterne) e si esclude (almeno in teoria) l'eventualità di cambiamenti impliciti (protezione da modificazioni implicite).

Il IV comma contiene una norma programmatica, allineata a quella che sarà inserita nel testo della Deliberazione dell'Assemblea dell'AIT di approvazione del Regolamento. Lo spunto proviene dalla Deliberazione dell'ARERA 311/2019- REMSI: *"Nel caso di utenze condominiali, l'Ente di governo dell'ambito, o altro soggetto competente, promuove- 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"* (art. 7.7). La disalimentazione selettiva (cioè l'intervento limitativo, sospensivo, o risolutivo, circoscritto al solo utente moroso) costituisce la soluzione migliore in grado di bilanciare i molteplici interessi, superando qualsiasi dubbio di legittimità.

Art. 11- Entrata in vigore.

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 2020.

NOTE.

La norma tiene conto della necessità di adeguamento tecnico ed organizzativo da parte dei Gestori: si pensi all'elaborazione di moduli contrattuali differenziati fra amministratore e delegato del condominio (art. 5), oltre ai cambiamenti oggettivi che la nuova disciplina comporta.

Questo percorso di adeguamento coinvolge anche altri "protagonisti" del sistema: amministratori, delegati dei condomini, operatori di contabilizzazione e singoli condomini.

Questo giustifica l'entrata in vigore del Regolamento in data 01/01/2020 contemporaneamente alla Deliberazione ARERA 311/2019 (REMSI).