

Piacenza 29.11.2021

Spett.le
**AUTORITA' DI REGOLAZIONE PER
ENERGIA RETI E AMBIENTE**
Corso di Porta Vittoria 27
20122 Milano

**OGGETTO: CONTRIBUTO ANISGEA - DOCUMENTO PER LA CONSULTAZIONE 465/2021/A
QUADRO STRATEGICO 2022 – 2025 DELL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE PER ENERGIA
RETI E AMBIENTE**

Egregio Presidente,

il quadro strategico e gli obiettivi in esso contenuti assumono particolare rilevanza in quanto i risultati che verranno conseguiti e i processi che innesteranno, rappresenteranno il lascito di questa Consiliatura.

Nel documento vengono enfatizzate le attività che l'Autorità intende sviluppare *“volte al rafforzamento delle tutele, dell'informazione e della consapevolezza del consumatore”* per conseguire la *“trasformazione dei consumatori in attori consapevoli dei settori regolati”*, obiettivi da noi ampiamente condivisi e che già costituiscono linee guida che orientano l'operato quotidiano delle Aziende ns. Associate.

A tal fine si afferma, inoltre, che: *“L'empowerment del consumatore dipende, inoltre, dalla sua capacità di valutazione dei servizi offerti, in un contesto fortemente dinamico, in cui il cambiamento strutturale dei settori e la crescente digitalizzazione in corso, modificano le condizioni di riferimento. La valutazione dei servizi offerti, in termini comparativi e con **regole uniformi per i diversi** soggetti, costituisce un potenziale strumento di guida per il consumatore finale, analogamente a quanto le valutazioni dei servizi venduti online costituiscono un importante elemento di orientamento delle scelte”*.

In vari passaggi viene esplicitata la volontà di Codesta Autorità di emanare *“specifici strumenti regolatori”* che diano vita ad un *“quadro generale di regole, stabile e certo, e ritenuto efficace e credibile, dai vari attori presenti nel comparto idrico”*.

Infine, l'OS.18 "Promuovere livelli di qualità e tutele omogenee per tutti i consumatori dei servizi idrici" - relativamente alle Utenze raggruppate - recita:

*"L'Autorità è orientata a portare a compimento **tutti gli interventi necessari** a garantire l'efficace applicazione del principio di "Water conservation" (perfezionando ulteriormente gli output dell'attività di misura, quale presupposto imprescindibile per la promozione dell'utilizzo efficiente della risorsa idrica da parte degli utenti), nonché ad assicurare a tutti i consumatori finali, l'efficace applicazione delle disposizioni introdotte dalla regolazione, **anche concludendo i necessari approfondimenti, funzionali alla definizione di un quadro di regole comuni rivolto alle utenze aggregate**. Nello specifico, l'Autorità - anche segnalando la necessità di interventi normativi tesi a chiarire il quadro di riferimento - **intende promuovere l'adozione di soluzioni strutturali**, preventivamente verificate in termini di fattibilità tecnico-economica, idonee a consentire ai titolari di unità abitative, di disporre di dati di consumo e di informazioni individuali, **nonché tali da rafforzare i rapporti diretti tra i gestori, e tutti i fruitori del servizio**".*

Ciò premesso, l'auspicio della nostra Associazione è che **nella definizione del nuovo quadro di regolazione trovi riconoscimento il ruolo "strutturale" che rivestono le imprese operanti nel comparto del sub- metering.**

A questo scopo, ed a completamento dell'intervento svolto nel corso dell'Audizione, ci preghiamo inviarLe il nostro "Position paper" presentato nel Webinar ACQUA EQUA "Modalità di distribuzione della risorsa idrica nelle utenze raggruppate - Impatti su processi e tecnologie" lo scorso 22 settembre. Nel documento vengono espone in modo ampio ed argomentato le considerazioni di ANISGEA sulle modalità per la miglior gestione del tema delle utenze raggruppate, con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente.

I contenuti del ns. documento sono stati oggetto di ulteriore approfondimento nel corso dell'evento "Fornitura di acqua potabile a fabbricati condominiali – Evoluzione verso una maggiore consapevolezza dei consumi idrici" promosso da Utilitalia in occasione dell'edizione 2021 della manifestazione Accadueo nel corso del quale si è potuta constatare una positiva convergenza di visione delle principali Utility del Paese sul fatto che un "sub-metering regolato" potrebbe essere la soluzione corretta ed efficace (sotto i vari punti di vista) per la miglior gestione del patrimonio edilizio esistente.

Con l'occasione ribadiamo la nostra massima disponibilità ed il ns. interesse a prendere parte ai tavoli tecnici che Codesta Autorità vorrà attivare e ci permettiamo di suggerire che una parte del "Fondo per la promozione dell'uso consapevole della risorsa idrica" venga stanziato per

condurre un'indagine su scala nazionale relativa alla realtà del sub-metering in Italia, con particolare riferimento ai servizi offerti ed alla soddisfazione del Consumatore finale.

RingraziandoVi per l'attenzione prestata al ns. contributo, cogliamo l'occasione per porgere i ns. migliori saluti,

A.N.I.S.G.E.A.

il Presidente

Paolo Barbagli





WHITE PAPER

Modalità di distribuzione
della risorsa idrica nelle
utenze raggruppate tra
regolazione e mercato



ANISGEA

Associazione Nazionale Imprese
per i Servizi Gas Energia Acqua



L'Associazione ANISGEA

Associazione Nazionale Imprese per i Servizi Gas Elettricità Acqua.

è aderente a CSIT - Confindustria

Servizi Innovativi e Tecnologici e

rappresenta oltre 40 imprese operanti

nei settori Oil&Gas, Metering e Sub-

metering, con un fatturato annuo

complessivo di 500 milioni di euro,

con oltre 2500 dipendenti. ANISGEA

si pone come punto di riferimento

per assicurare alle Istituzioni la

collaborazione specialistica nella

stesura di leggi, regolamenti, direttive

e norme tecniche di interesse;

alle Organizzazioni Sindacali un

interlocutore qualificato con cui

confrontarsi; alle Aziende multiutility

un confronto finalizzato ad assicurare

correttezza nei rapporti e qualità del

servizio che appaltano.

ANISGEA

Via Coppalati, 8

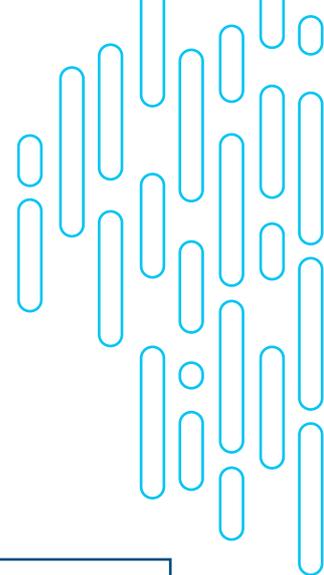
29122 Piacenza

Tel: 0523-64.83.37

Fax: 0523-172.63.55

E-mail: associazione@anisgea.org

Web: www.anisgea.org



Modalità di distribuzione della risorsa idrica nelle utenze raggruppate tra regolazione e mercato

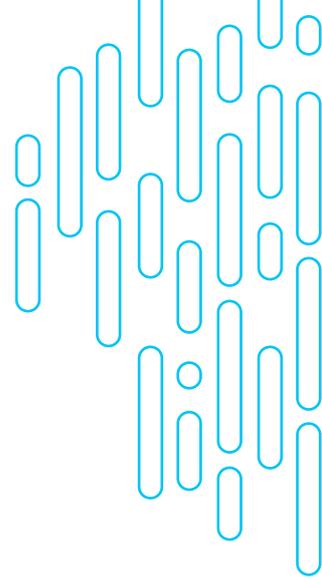
Il presente documento è finalizzato a fornire un quadro generale relativo alle modalità di distribuzione della risorsa idrica nelle “utenze raggruppate” diffuse all’interno del territorio nazionale e ad offrire un contributo conoscitivo sull’attuale contesto organizzativo e normativo internazionale.

Il documento non ha pretese di completezza “scientifica” ed è stato concepito con lo scopo di dare una rappresentazione, quanto più completa possibile, della frammentata situazione oggi esistente a livello nazionale, anche attraverso l’analisi delle tipologie di schemi contrattuali, dei ruoli e delle responsabilità dei diversi attori operanti nella filiera della distribuzione della risorsa idrica.

Questo lavoro si pone, pertanto, come “contributo” al percorso di indagine conoscitiva avviato recentemente da ARERA con la Del. 295/2019/E/idr sul tema delle letture e della fatturazione individuale nei condomini e volto ad una definizione della regolazione che possa portare, in un prossimo futuro, ad una maggiore trasparenza ed uniformità in questo ambito.

ANISGEA, Associazione nazionale rappresentativa delle imprese italiane del settore sub-metering, ha ritenuto opportuno tentare di ricostruire una visione d’insieme dell’attuale contesto e, nel contempo, ha inteso elaborare una proposta di quello che potrebbe essere uno scenario che offra maggiori garanzie e tutele di trasparenza, efficienza ed efficacia nell’ambito delle “utenze raggruppate”, nell’interesse del sistema idrico in generale e del consumatore finale in particolare.

Premessa	5
01 Evoluzione della regolazione in tema di servizi idrici	9
• Esclusione della gestione in economia dei servizi idrici.	11
• La misurazione del consumo come elemento essenziale per il risparmio idrico e la tutela contrattuale dell'utente.	11
• Correlazione tra servizio prestato, utente finale, utilizzatore finale e tariffa.	11
• Norme per la tutela della concorrenza e del mercato.	12
• Regolazione ARERA con riferimento alla definizione del punto di consegna, di utente finale e di "altre attività idriche"	13
02 Schemi distributivi della risorsa idrica	17
• Utenza singola.	18
• Utenza aggregata (Multifamiliare).	18
• Fornitura diretta – utenza aggregata.	19
• Fornitura aggregata – utenza aggregata	22
• Fornitura "diretta" basata sullo schema di distribuzione "ibrido".	25
• Disallineamento nell'applicazione dei principi alla base della struttura tariffaria.	28
• Creazione di una zona d'ombra nella responsabilità della fornitura.	28
03 Il Sub-metering in Italia	33
• Le tipologie di sub-metering.	35
• La diffusione in Italia del sub-metering.	36
• La posizione metrologica del contatore di sub-metering.	38
• Relazione tra Gestore SII ed operatori di sub-metering.	39
• Sub-metering e morosità.	42
• Lo scenario internazionale.	44
04 Conclusioni	49
• Appendice.	52
• "Ibrido" e sub-metering a confronto.	52
• Esempio di contratto "Ibrido".	52
• Esempio di contratto standard sub-metering.	54
• Sub-metering e ripartizione forfettaria a confronto.	56
• Bibliografia.	58



In Italia, la fornitura della risorsa idrica ha subito nel corso del tempo un percorso di evoluzione, guidato dai cambiamenti intervenuti a livello normativo-regolatorio da un lato e, dall'altro, dalle caratteristiche ambientali, socio-politiche e culturali di ciascun contesto locale, essendo di fatto demandata ad organismi territoriali (nello specifico degli ultimi anni le AATO – Autorità Ambito Territoriale Ottimale) la disciplina in concreto dell'organizzazione del servizio di distribuzione.

Il rilievo attribuito alle peculiarità dei contesti locali ha generato una mancanza di univocità negli schemi distributivi adottati, oltre ad una notevole frammentazione delle modalità di gestione della risorsa a valle della fornitura nel caso delle utenze raggruppate (post-contatore).

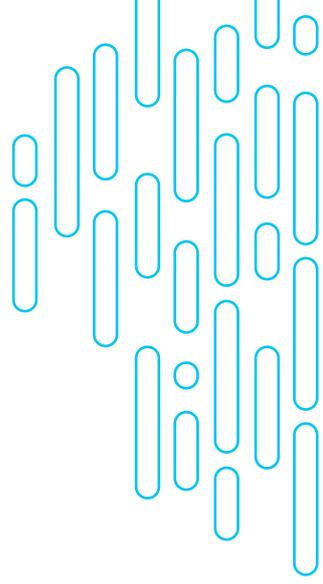
*Per questo motivo, uno degli intenti perseguiti con la stesura di questo documento è quello di **agevolare il Regolatore nel porre l'attenzione sull'importanza di una precisa definizione del confine di operatività del Gestore nel mercato del post-contatore**, intendendosi per "post-contatore" l'insieme delle attività a valle del punto di fornitura primaria afferenti alla lettura dei contatori divisionali, ai servizi di contabilizzazione dei consumi, nonché alla manutenzione degli impianti idrici privati e condominiali.*

Tale necessità si rende ancora più stringente alla luce della messa in atto da parte di alcuni Gestori italiani di ripetuti tentativi di ingerenza nel mercato del post-contatore - contesto normativamente non riservatogli in regime di monopolio, bensì soggetto alle ordinarie regole della libera concorrenza- realizzati sfruttando la loro posizione dominante.

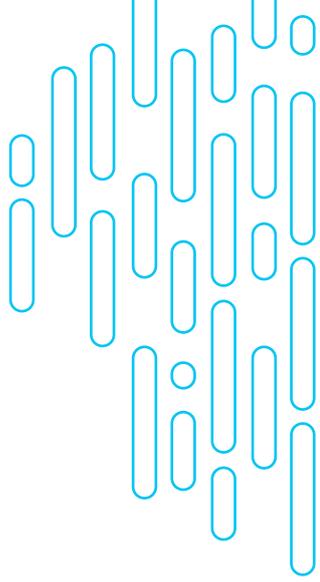
*Una **più precisa identificazione del cosiddetto "Punto di riconsegna"** (PDR), alla stregua di quanto già normativamente previsto per la distribuzione del Gas e dell'Energia Elettrica, potrebbe, a nostro avviso, rappresentare il fondamento giuridico necessario per segnare in modo chiaro ed inequivocabile il confine tra l'attività di distribuzione idrica, gestita dal soggetto monopolista, e le attività legate al post-contatore, soggette al libero mercato.*

In coerenza con le finalità dichiarate, il documento passerà in rassegna le diverse modalità di distribuzione attualmente in uso, ponendo attenzione sulla diffusione di tipologie di contratti di fornitura alla proprietà aggregata (condomini, etc.) definibili come "ibride" o "opportunistiche" perché caratterizzate dal venir meno del principio di coerenza tra il servizio reso ed i corrispettivi riconosciuti all'interno della tariffa, dalla perdita di chiarezza sul confine tra le responsabilità del soggetto Gestore e quelle del privato, a discapito della qualità del servizio e degli utenti sia in termini di trasparenza che di efficienza.

*A conclusione del documento, quale contributo di Anisgea al percorso di evoluzione regolatoria che pare avviato, abbiamo voluto collocare delle **proposte operative** che, a nostro avviso, permetterebbero un deciso miglioramento del livello di gestione fruibile dagli utenti delle utenze raggruppate.*







Evoluzione della regolazione in tema di servizi idrici

Prima di affrontare in dettaglio gli schemi distributivi della risorsa idrica, riteniamo opportuno citare alcune fonti normative utili alla comprensione degli schemi contrattuali attualmente in uso e dei loro impatti sui consumatori, sulla concorrenza e sul mercato.

Nel corso del XX secolo, in Italia, i servizi di acquedotto, fognatura e depurazione sono stati gestiti separatamente ed in modo frammentario a livello comunale (già la legge per la tutela dell'igiene e della sanità pubblica del 1888 qualificava come servizio pubblico comunale obbligatorio il servizio di distribuzione dell'acqua potabile inteso come distribuzione tramite fontane pubbliche, orientamento confermato anche dal Regio Decreto n. 1775 del 11/12/1933).

Ciascun comune si avvaleva prevalentemente della gestione diretta in economia e, in modo residuale, di aziende pubbliche o private. Il motivo principale è riconducibile al fatto che tale gestione, pur non essendo appropriata, risultava di facile applicazione. L'ente locale, infatti, non doveva istituire una distinta struttura organizzativa, in quanto era sufficiente individuare, nell'ambito della propria articolazione interna, l'organo o l'ufficio preposto all'espletamento del servizio.

Tuttavia, con il passare del tempo sono emersi i limiti intrinseci di questa tipologia di gestione, che ha dimostrato di essere mancante dei caratteri di imprenditorialità di cui necessitava il servizio idrico.

La necessaria ristrutturazione del settore idrico italiano si colloca all'interno del più ampio disegno di riforma dei servizi pubblici locali. A partire dagli anni '90, infatti, sono stati emanati molteplici interventi legislativi volti ad innescare il processo di privatizzazione e liberalizzazione delle public utilities, mediante l'introduzione di logiche manageriali e di forme gestionali privatistiche capaci di ridurre il forte debito pubblico e di soddisfare la domanda di servizi qualitativamente migliori.

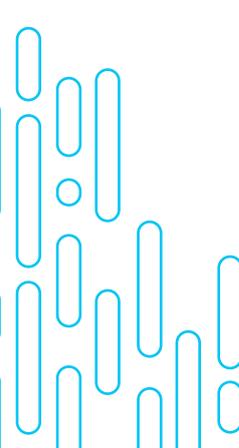
La vera novità è stata rappresentata dal riconoscimento della privatizzazione formale, processo che ha permesso agli enti locali italiani di affidare la gestione dei servizi pubblici locali a società di capitali disciplinate dal diritto privato, ossia ad organismi aziendali dotati di una propria personalità giuridica e di autonomia organizzativa e funzionale.

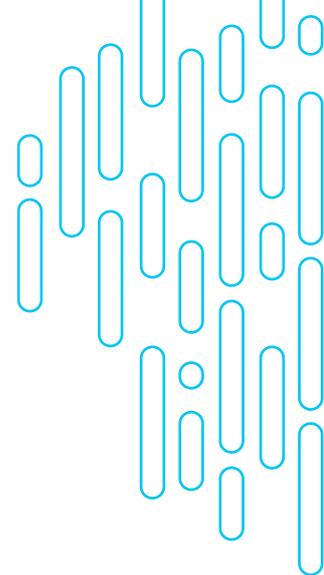
L'improrogabile riforma del settore idrico è stata avviata nel 1994 con l'emanazione della **Legge Galli – Legge 5 gennaio 1994, n. 36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche"**.

La realizzazione dei cambiamenti introdotti dalla Legge Galli ha scontato, tuttavia, notevoli ritardi e si è evoluta parallelamente allo stratificarsi di disposizioni normative disciplinanti la gestione dei servizi pubblici locali.

Il successivo Decreto Legislativo 152/2006 ha contribuito a definire in maniera significativa il Servizio Idrico Integrato ("costituito dall'insieme dei servizi pubblici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua ad usi civili, di fognatura e di depurazione delle acque reflue") ed a dettagliare le norme organizzative e gestionali necessarie per poter effettuare tali attività.

La trattazione di dettaglio dei contenuti di tale evoluzione normativa esula dalle finalità del presente "paper"; ci preme, tuttavia, evidenziare di seguito alcuni provvedimenti che fanno emergere importanti orientamenti di fondo nella disciplina normativa.





Esclusione della gestione in economia dei servizi idrici.

La **Legge Galli** ha escluso in via ordinaria la gestione in economia dei servizi idrici, istituendo la “concessione a terzi” come strumento principale per regolare tale attività e individuando le opportune forme di gestione.

La misurazione del consumo come elemento essenziale per il risparmio idrico e la tutela contrattuale dell'utente.

La **Legge Galli** e il relativo decreto attuativo **D.P.C.M. 04/03/1996** hanno individuato nei contatori d'utenza (divisionali) uno strumento di “risparmio idrico”, evidenziando la necessità di “installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa” in modo da consentire una corretta ripartizione delle relative spese e accrescere la consapevolezza del consumo.

In tale ambito, consapevole il Legislatore che si operava sulla “proprietà privata” a valle della concessione, è stato chiaramente specificato che tale attività –sia di misurazione che di ripartizione– avrebbe dovuto essere condotta senza “vincolo di esclusiva”. Impostazione che, come vedremo nel dettaglio, è assolutamente in linea con lo scenario internazionale.

Correlazione tra servizio prestato, utente finale, utilizzatore finale e tariffa.

Il **D.P.C.M. 04/03/1996**, decreto attuativo della **Legge Galli**, ha previsto (paragrafo 8.2.4), che “Gli impianti di potabilizzazione debbono essere realizzati e gestiti in modo tale che l'acqua immessa in rete abbia, fino alla consegna all'utente, caratteristiche di cui al punto 8.2.4 “(ndr: qualità delle acque potabili conforme al D.P.R. 24/01/1988)”.

Questo aspetto introduce un'importante correlazione tra: servizio erogato, qualità della risorsa erogata, modalità di erogazione, luogo di consegna, (potabilizzazione, etc.) e conseguente responsabilità del Gestore con riferimento al punto di consegna (o confine).

Su questa struttura si basa la definizione degli oneri riconosciuti all'interno della tariffa del Servizio Idrico Integrato (SII), delineata dall'art. 154 del **D. Lgs. 152/2006** tenendo conto dei seguenti elementi: “qualità della risorsa idrica e del servizio fornito, delle opere e degli adeguamenti necessari, dell'entità dei costi di gestione delle opere e dei costi di gestione delle aree di salvaguardia, nonché di una quota parte dei costi di funzio-

namento dell'Autorità d'ambito, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio secondo il principio del recupero dei costi e secondo il principio "chi inquina paga".

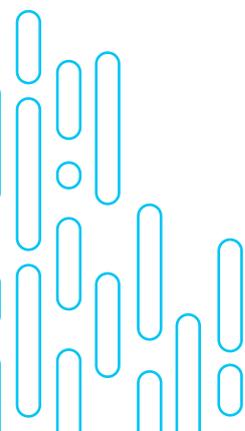
Nel medesimo D.P.C.M. viene, inoltre, stabilito l'obbligo di installazioni di misuratori in ogni singola unità immobiliare, ossia per ogni "utilizzatore finale" soggetto che, nell'ambito dei condomini, non coincide con l'"utente finale", rappresentato, come previsto dalla Delibera ARERA, dal contatore generale.

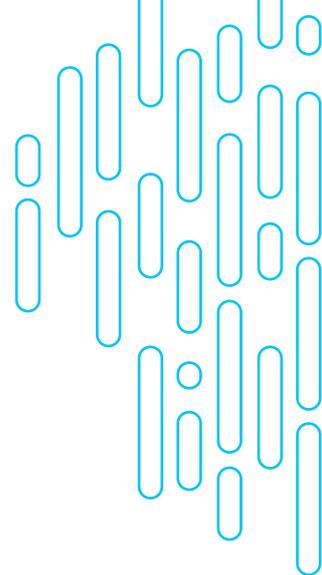
Rilevare la differenza tra utente finale ed utilizzatore finale e dotarsi di strumenti per la misurazione dei consumi nei condomini da parte dei singoli utilizzatori finali, è imprescindibile per una corretta applicazione sia della tariffa e sia dei bonus idrici, oltre che per tutti gli altri rilievi necessari alla determinazione dei KPI di riferimento per la qualità contrattuale e la qualità tecnica (anagrafica e quozienti familiari, disallineamenti, TICSI, etc.).

Norme per la tutela della concorrenza e del mercato.

La progressiva regolazione dei servizi di pubblica utilità, operati da soggetti in regime di monopolio naturale, ha comportato la necessità di una normazione specifica sugli aspetti di concorrenza e di libero mercato, al fine di garantire un equilibrato confronto concorrenziale, esigenza questa, concretizzata nella **Legge 10 ottobre 1990, n. 287 "Norme per la tutela della concorrenza e del mercato"**.

L'art. 8 comma 2 bis di detta Legge ha stabilito che **"le Imprese pubbliche e in monopolio legale, qualora intendano svolgere attività in mercati diversi da quelli in cui agiscono, ai sensi del medesimo comma, debbano operare mediante società separate"** e, ancora, al comma 2 quater **"qualora tali imprese rendano disponibili a società da esse partecipate o controllate nei mercati diversi beni o servizi, anche informativi, di cui abbiano la disponibilità esclusiva in dipendenza delle attività svolte, esse sono tenute a rendere accessibili tali beni o servizi, a condizioni equivalenti, alle altre imprese direttamente concorrenti"**.





Regolazione ARERA con riferimento alla definizione del punto di consegna, di utente finale e di "altre attività idriche".

Nel documento di regolazione della qualità contrattuale del Servizio Idrico (RQSII) Allegato A -versione integrata con le modifiche apportate con deliberazioni 217/2016/R/idr; 897/2017/R/idr; 227/2018/R/idr; 311/2019/R7idr; e 547/2019/r/idr- all'art. 1 viene precisato che il *"punto di consegna dell'acquedotto è il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale. Sul punto di consegna è installato il misuratore di volumi"* e viene definito che *"utente finale è la persona fisica o giuridica che abbia stipulato un contratto di fornitura per uso proprio d'uno o più servizi del SII. Le utenze condominiali sono a tutti gli effetti equiparate alle utenze finali"*.

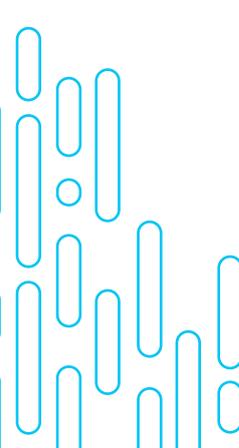
L'utenza condominiale viene, quindi, individuata e descritta quale "utenza servita da un unico punto di consegna che distribuisce acqua a più unità immobiliari anche con diversa destinazione d'uso".

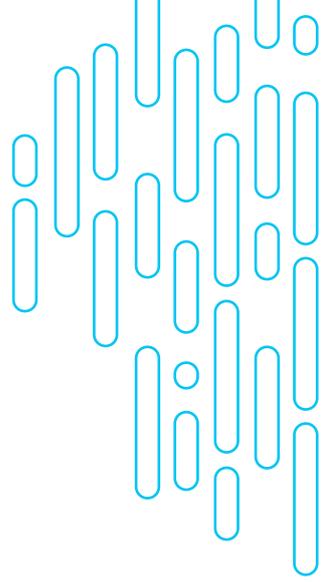
Altro aspetto di assoluto rilievo è, poi, la collocazione del servizio di lettura dei ripartitori divisionali all'interno del condominio, al di fuori del perimetro del SII. Infatti, nelle delibere di approvazione dei metodi tariffari, da ultimo MTI3-delibera 580/2019/R/idr-, i servizi conto terzi, tra i quali è espressamente ricompresa la lettura dei contatori divisionali, sono collocati tra le altre attività idriche e diverse, quindi espressamente esclusi dal perimetro di SII quale servizio pubblico in concessione in monopolio, ancorché attività ricomprese all'interno del calcolo per l'aggiornamento tariffario.

Nulla, invece, viene espressamente disposto in ordine alle attività di suddivisione della fatturazione relativa alle spese di fornitura d'acqua condominiale - ovvero sub-fatturazione - tra gli utilizzatori finali riconducibili alle diverse unità/proprietà presenti all'interno del condominio stesso. Ed è proprio su questo punto che occorre ulteriormente intervenire per consentire la concreta, attuale e sollecita applicazione dei principi *"chi consuma paga"* e *"chi inquina paga"*.

Esiste, infatti, una indeterminatezza sistemica in ordine ai consumi individuali all'interno dei consumi aggregati in condominio che stride esplicitamente con i principi del sistema idrico, lo danneggia e danneggia i diritti dell'utente e dello stesso Gestore, consentendo il proliferare di situazioni disomogenee sul territorio nazionale, molte delle quali anche in aperto contrasto con la normativa Antitrust, che vieta espressamente al monopolista di acquisire anche servizi non riservatigli in quanto soggetti al libero mercato.

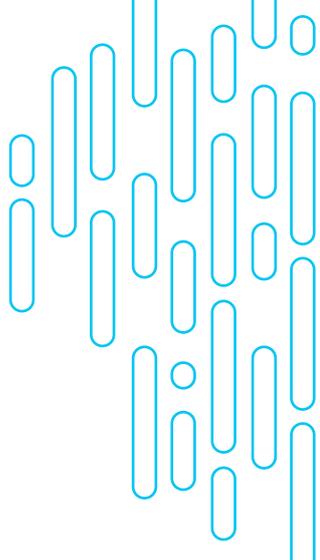
In effetti, dal progressivo processo di sviluppo regolatorio, è possibile desumere un orientamento di fondo volto, da un lato, a garantire l'accesso della risorsa idrica ai cittadini, inducendo allo stesso tempo un comportamento responsabile nel suo utilizzo, dall'altro lato, orientato ad individuare in modo chiaro le attività che rientrano nelle competenze e nelle funzioni proprie del soggetto Gestore del SII e quelle che non vi rientrano.







02



Schemi distributivi della risorsa idrica

Stanti tali premesse, le modalità di distribuzione della risorsa idrica nei confronti dell'utenza hanno subito, come detto, una progressiva evoluzione legata alle caratteristiche socio-politico-culturali di ciascun contesto locale, evoluzione sintetizzabile in due macro-schemi in uso nel panorama italiano:

- **Fornitura diretta:** fornitura della risorsa al singolo utente del servizio;
- **Fornitura aggregata:** fornitura della risorsa alla proprietà aggregata, con condivisione della stessa a valle del contatore generale tra più utenti finali utilizzatori.

In entrambi tali schemi il confine tra l'attività riservata al soggetto monopolista ed il libero mercato del "post-contatore" è chiaramente individuabile ed individuato nel "Contatore Generale", ovvero nel misuratore: il dispositivo posto al punto di consegna dell'utente e atto alla misura dei volumi consegnati (art.1 Allegato A) RQSII).

Nel corso degli anni, a questi due schemi si è affiancato, in alcune aree del territorio nazionale, uno schema distributivo diverso che potremmo definire:

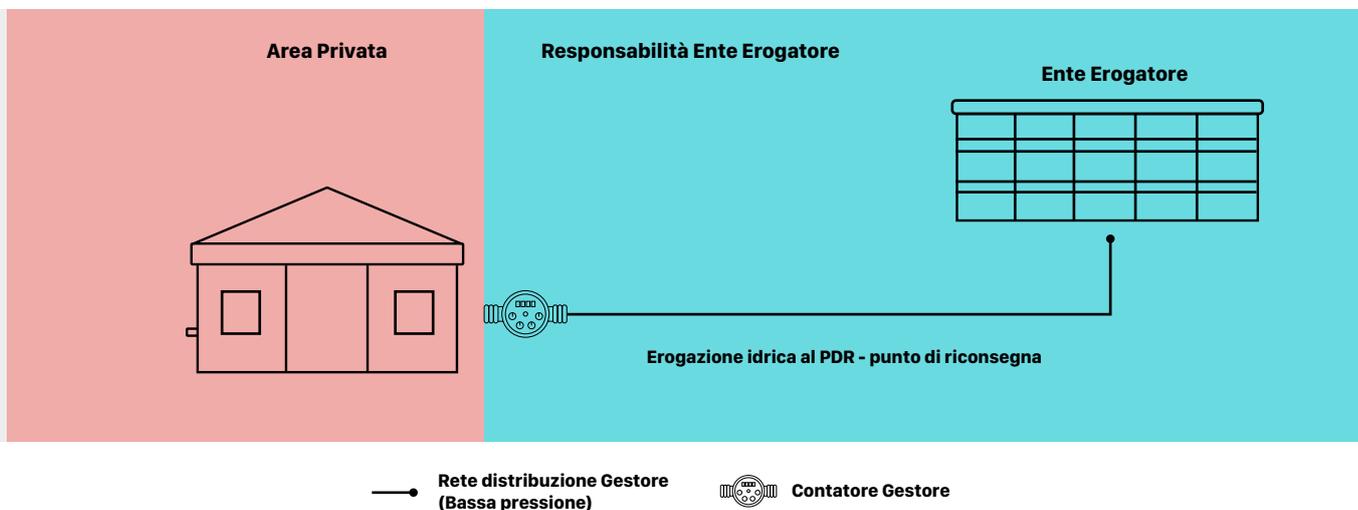
- **Fornitura diretta basata su schema di distribuzione "ibrido":** una fornitura "aggregata" che prevede una fatturazione diretta del Gestore.

Questo schema distributivo determina una "distorsione" che fa venire meno la distinzione puntuale del "punto di consegna" ed anche la coerenza di questo aspetto con la normativa ARERA sopra richiamata. Nei paragrafi successivi passiamo ad un'analisi più approfondita di ciascuna tipologia di "macro-schema" sopra individuata.

Utenza singola

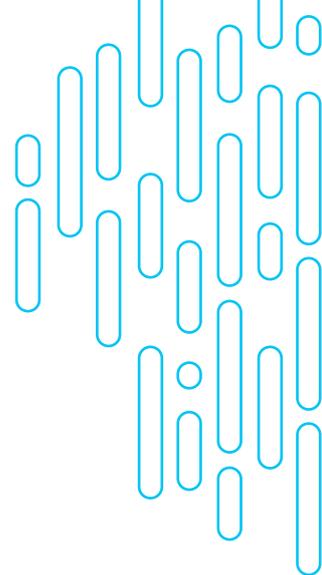
La prima tipologia, tipica delle utenze cosiddette "singole", è caratterizzata da un rapporto contrattuale diretto tra fornitore della risorsa ed utilizzatore (Figura 1). La proprietà del contatore è del Gestore, al quale è riconducibile anche la responsabilità dell'intero tratto di tubazione tra l'acquedotto ed il contatore stesso. La fatturazione avviene in base alle metodologie di calcolo ed alle fasce di consumo applicate. Questa è la tipica tipologia di allacciamento caratterizzante l'utenza unifamiliare ("villetta").

Fig.1 Utenza Singola



Utenza aggregata (Multifamiliare)

Le cose sono più complesse nelle tipologie edilizie multifamiliari (es.: condomini), largamente diffuse nelle aree maggiormente urbanizzate. In questa situazione, analogamente a quanto avviene per le altre tipologie di utenze (es.: servizio elettrico), esistono allacciamenti distinti per le "utenze private" e per i "servizi comuni di edificio" realizzati direttamente dal Gestore.



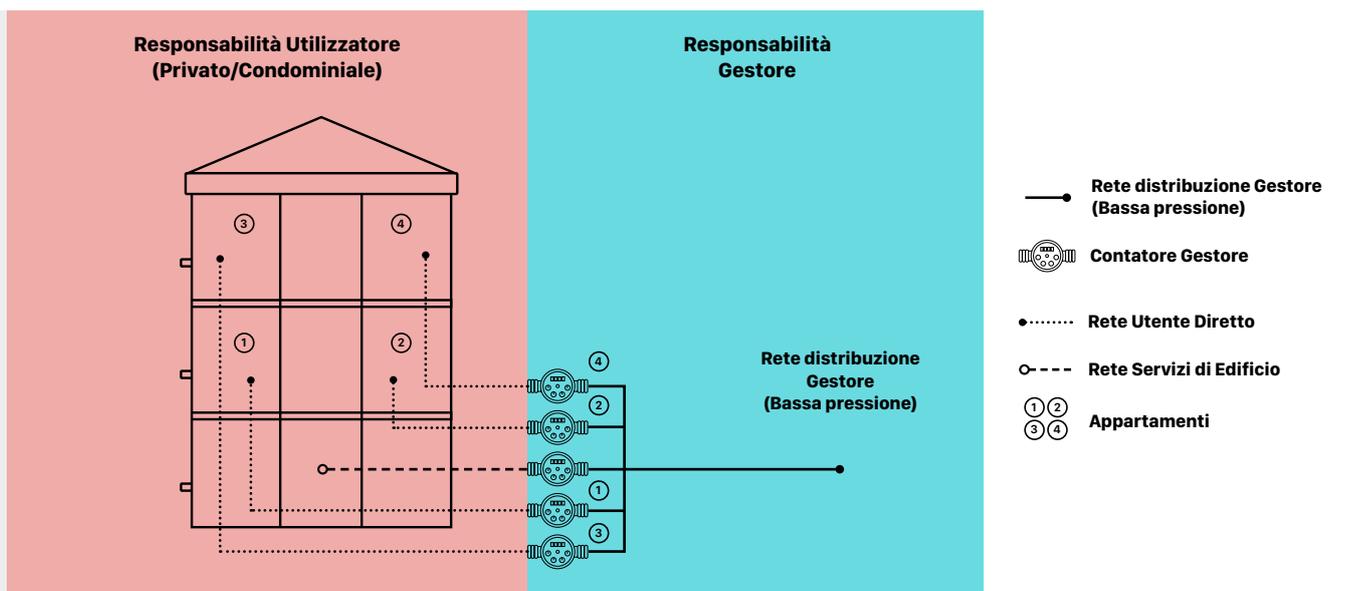
Come necessario per l'“allaccio diretto”, tutte queste utenze sono fornite/contrattualizzate direttamente dal Gestore ed il punto di termine delle obbligazioni (e responsabilità) contrattuali di quest'ultimo (il punto di consegna) è individuato in maniera univoca nel punto di uscita del misuratore installato dal Gestore stesso.

Due sono sostanzialmente le sotto-tipologie utilizzate per la distribuzione idrica diretta all'interno degli edifici multifamiliari (utenza aggregata): la Fornitura diretta e la Fornitura aggregata.

Fornitura Diretta – Utenza Aggregata

Questa tipologia di soluzione è riscontrabile, perlopiù, in edifici di nuova costruzione e di limitato sviluppo in altezza.

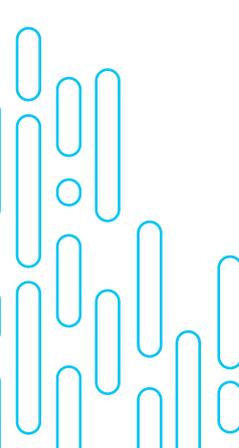
Fig.2 Fornitura Diretta Utenza Raggruppata



Questo perché:

- L'adeguamento in questo senso di edifici esistenti può essere molto impattante in termini di tipologia dei lavori da eseguire sulla struttura esistente e, conseguentemente di onerosità degli stessi che, pressoché nella totalità dei casi, raggiunge livelli tali da determinarne l'antieconomicità;
- Nel caso di edifici con un elevato sviluppo in altezza, anche se di nuova costruzione, la conseguenza di dover alimentare ciascun appartamento con la pressione di rete, e di dover garantire direttamente un livello adeguato del servizio alle utenze dei piani alti, determina la necessità di innalzare la pressione di rete. Tale scelta, **contraria ad ogni logica tecnica e di sostenibilità ambientale**, produce ovvie conseguenze di **stress dell'intera infrastruttura idrica e di aumento delle perdite di rete** (che, come noto, sono proporzionali al quadrato della pressione). Si tratta di una soluzione che, se da una parte assicura l'"allaccio diretto" con i suoi vantaggi di trasparenza nei confronti del cittadino, dall'altra parte determina una contropartita pesante in termini di efficienza e sostenibilità ambientale, tale da renderla, soprattutto negli edifici ad alta elevazione, una soluzione assolutamente sconsigliabile.

Per fronteggiare questa situazione e giungere ad una soluzione efficace, l'unica alternativa tecnica che consenta di salvaguardare le opposte esigenze è quella schematicamente rappresentata in Fig. 3, che ha, tuttavia, il limite di poter essere applicabile unicamente nei contesti di nuova realizzazione (se non di nuova urbanizzazione).



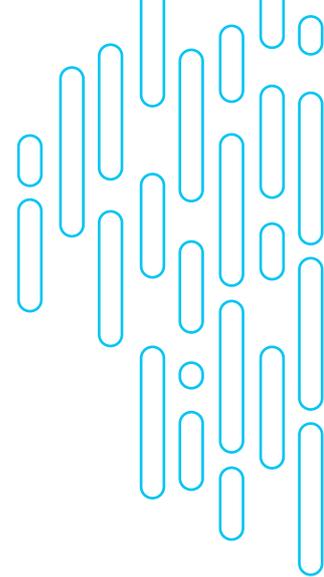
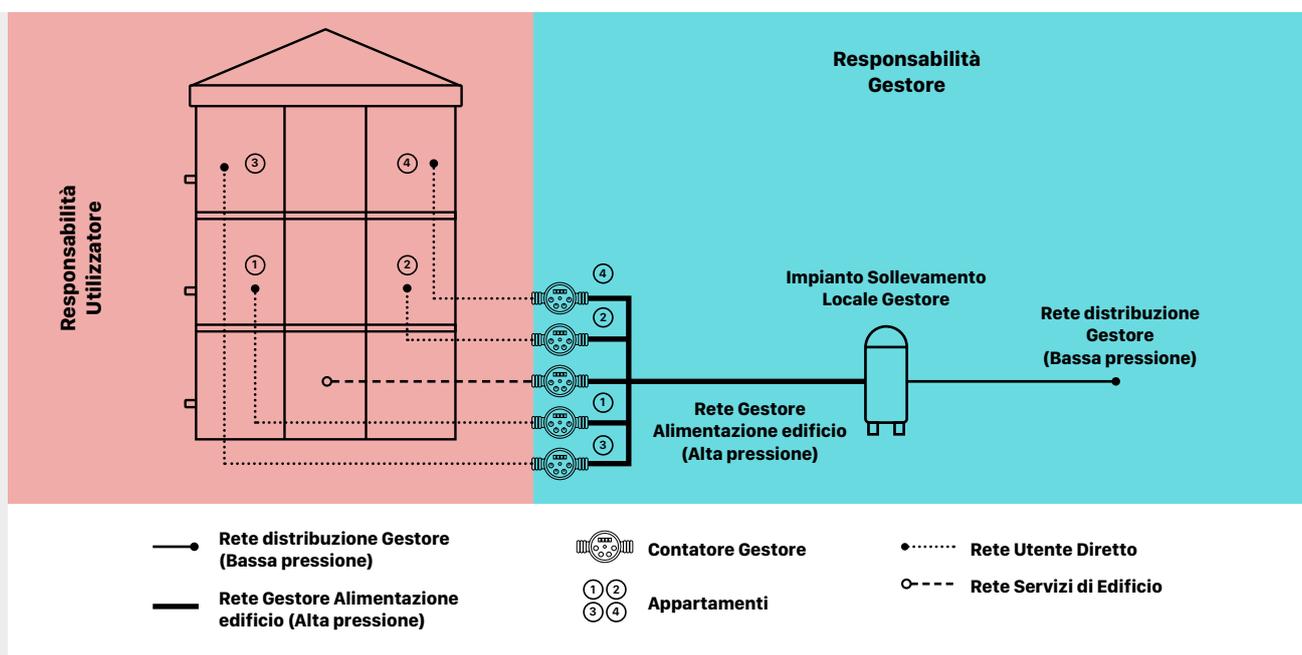


FIG.3 Fornitura Diretta Utente Raggruppata con sollevamento locale

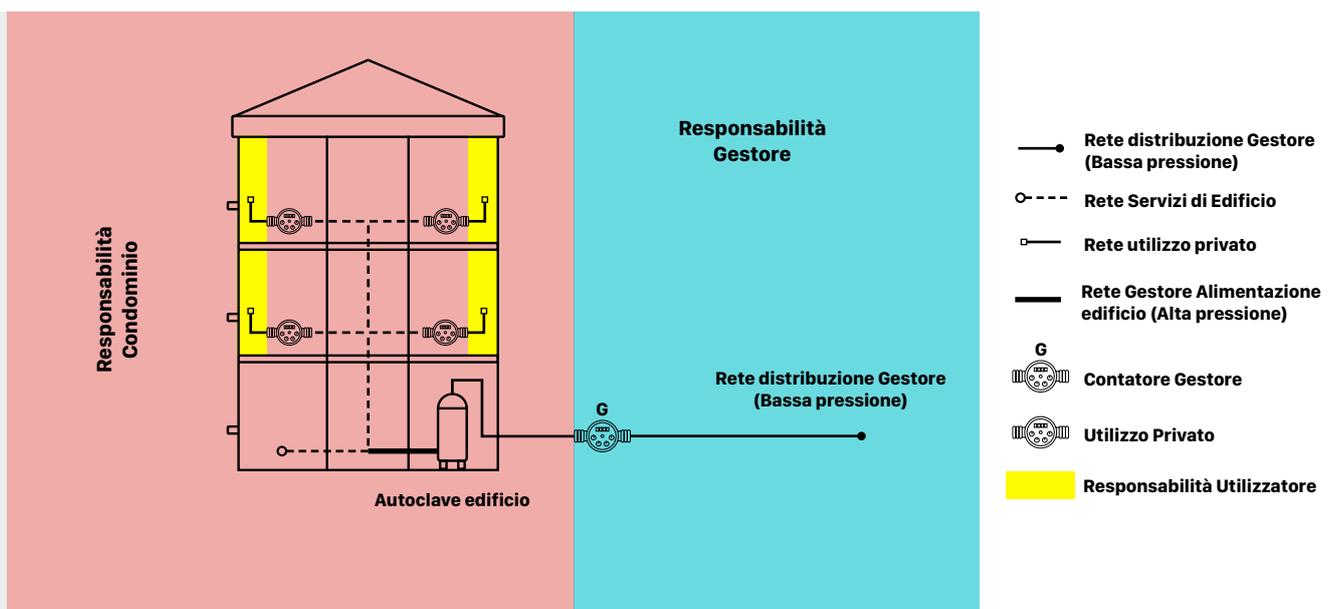


Tale schema, per essere funzionale, presuppone che, localmente, a servizio di un singolo edificio o di un complesso di edifici di nuova realizzazione venga realizzata, a cura ed onere del Gestore, una centrale di sollevamento locale, che garantisca le pressioni di servizio ai piani alti.

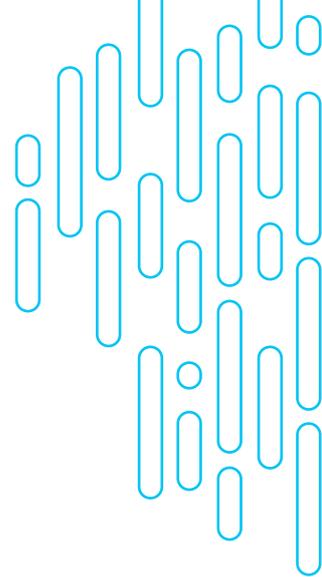
In questo modo di fatto si crea una disconnessione tra la rete di distribuzione generale, che può mantenere i livelli di pressione al corretto esercizio in ottica di minimizzazione delle perdite, limitando le sovrappressioni necessarie a servire i "piani alti" solo in quegli ambiti (distretti, parchi urbani) ove sono strettamente necessarie per la peculiare tipologia di fornitura.

Fornitura aggregata – Utenza aggregata

FIG.4 Fornitura Aggregata/Schema Classico



Un'ulteriore tipologia riguarda tutte le casistiche di fornitura regolate attraverso un rapporto contrattuale con la proprietà aggregata e non con il singolo utente finale utilizzatore all'interno di essa. Tipicamente è la situazione del condominio, schematizzata in (Figura 4). La fatturazione avviene in base al consumo registrato dal contatore, di proprietà del Gestore e situato al confine con la proprietà privata (il cosiddetto contatore condominiale o generale).



In questo schema sono chiaramente individuati i confini di responsabilità:

- Il Gestore è responsabile della fornitura fino al punto di consegna;
- La proprietà privata (Amministratore/Building Manager/Società di Gestione Immobiliare, etc.) è responsabile di quanto avviene tra il punto di consegna del Gestore e ciascuna sotto-utenza.

In questa tipologia di schema, il Gestore non ha una relazione diretta con il singolo utilizzatore. Ciò fa sì che, nei confronti di quest'ultimo, non sia sempre assicurata la corretta trasposizione di tutta la struttura regolatoria.

Sussistendo una fatturazione collettiva di un bene acquisito nella sua globalità dalla comunità condominiale, ma soggetto all'utilizzo individuale, uno dei principali temi emergenti, non l'unico, è quello della suddivisione dei costi tra le diverse proprietà che compongono la comunità condominiale.

In questo caso le tipologie di soluzioni attualmente adottate sono principalmente due:

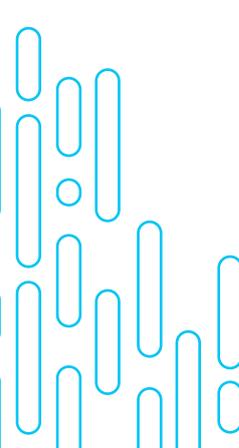
- La ripartizione forfettaria, che può essere basata su molteplici criteri (es.: millesimi proprietà, mq appartamenti, numero occupanti, etc.) in funzione di quanto stabilito dalle modalità di delibera del singolo condominio. Questa modalità, ancora diffusa in maniera significativa in alcune parti del territorio nazionale, non è chiaramente rispondente allo schema normativo attuale, a partire dal D.P.C.M. 04/03/1996;
- La ripartizione attraverso sub-metering, ovvero attraverso l'uso di contatori privati (c.d. "contatori divisionali" o "contatori a defalco") aventi lo scopo di misurare i consumi dei singoli appartamenti. Tale modalità verrà esaminata più approfonditamente in un capitolo dedicato del presente studio.

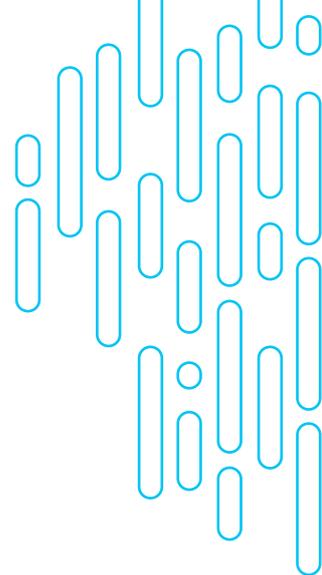
Insieme alla trasparenza individuale, ottenibile soltanto con un servizio di sub-metering adeguatamente qualificato, altro tema di delicata gestione all'interno di questa tipologia di schema distributivo è rappresentato dal trattamento della morosità a livello di singola unità immobiliare. Anche in questo caso, i servizi di sub-metering sono in grado di garantire rispetto del sinallagma contrattuale, trasparenza ed efficacia.

È ormai pacifico il principio di frazionabilità delle obbligazioni condominiali nei confronti del terzo creditore (il Gestore) con riferimento ai consumi individuali. La recente riforma di Legge 220/2012 ha stabilito le modalità per la determinazione dei debiti per singolo condomino e per l'azione di recupero del relativo credito.

In assenza di una diversa disposizione della regolamentazione condominiale e dell'esistenza di strumentazioni di misurazione individuale, la ripartizione dei consumi avverrà, in violazione del DPCM 04/03/1996 e del metodo tariffario, in base ai millesimi di proprietà. E questo non è più ammissibile. Affidare la misura e la ripartizione dei consumi divisionali del Condominio ad un soggetto terzo qualificato implica una delega alla riorganizzazione in linea con il dettato normativo e regolatorio. In questo senso è assolutamente auspicabile che il contatore divisionale venga assimilato, da un punto di vista normativo, al contatore fiscale inserito all'interno del contesto della metrologia legale. **L'asseveramento del debito operato dall'Amministratore avrà maggiori garanzie di rispetto contrattuale di trasparenza e di efficacia ove i rilievi dei consumi - in assenza di misuratore con validità fiscale - siano operati da un soggetto terzo, di fiducia del condominio, e non dal medesimo fornitore del servizio/ creditore.**

Oggi, troppo spesso, anche in presenza di un solo moroso, il Gestore sospende il servizio all'intera comunità condominiale, essendovi un unico





contratto in essere; questa prassi, al netto degli interventi di contenimento operati da ARERA nei confronti di comportamenti "eccessivi", è una modalità di gestione che necessita di essere superata.

Vi è da dire, come vedremo poi, che il combinato disposto delle nuove norme sul condominio, la richiamata Legge 220/2012, unitamente allo sviluppo tecnologico, che oggi consente di avere valvole tele-regolabili con cui parzializzare la singola utenza divisionale, può permettere di individuare, nella regolazione in corso di valutazione, strumenti efficaci in questa direzione.

Fornitura "diretta"
basata sullo schema
di distribuzione
"ibrido"

Oltre alle due tipologie finora esaminate, esiste uno schema contrattuale "ibrido", presente esclusivamente in alcuni ambiti del territorio nazionale, **basato sulla fornitura al contatore condominiale** (come dal regolamento del SII) con una **fatturazione diretta per ciascuna singola utenza.**

Ciò rappresenta una chiara anomalia del panorama italiano, assolutamente sconosciuta in altre realtà ed in palese contrasto con la stessa definizione data da ARERA di "punto di consegna".

*Tale tipologia di erogazione del servizio con fornitura collettiva e fatturazione individuale, sulla base di una posizione di primazia contrattuale del Gestore, viola l'ambito di attività previsto dalla Normativa nazionale per i gestori idrici, con rilevanti impatti in termini di **riduzione della libera concorrenza, limitazione alla trasparenza del mercato e svantaggi per il consumatore.***

Occorre precisare che questo schema è, ad oggi, confinato in ambiti molto circoscritti del territorio, ma, in tali ambiti, viene proposto da parte dei Gestori locali come la "soluzione ideale per la distribuzione idrica nel condominio".

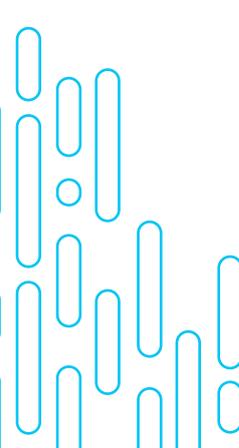
L'origine di questo fenomeno è riconducibile all'esistenza di un mercato per le attività di sub-metering, normativamente inaccessibile in forma diretta al Gestore, che ha spinto alcune realtà operanti nel nostro Paese ad ideare **contratti "ibridi" nei quali la fornitura condominiale della risorsa viene "mascherata" da fornitura individuale**. In tale modalità, il Gestore effettua una "formale" trasformazione in utenze singole delle utenze raggruppate che avviene solo "in apparenza", **in quanto la responsabilità del Gestore non si sposta al singolo contatore divisionale, ma resta al contatore condominiale**.

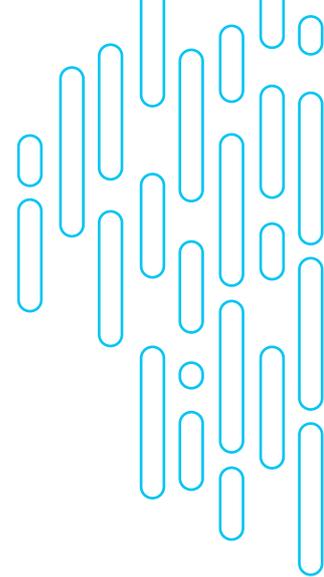
Il Gestore, infatti, non stipula reali contratti singoli al posto del contratto condominiale, in quanto **si disinteressa totalmente del tratto di tubazioni tra il contatore generale e i singoli contatori divisionali** (molto spesso non vi sono collegamenti diretti tra la rete e i contatori delle singole utenze, in quanto vi può essere interposto un serbatoio, un'autoclave, rubinetti condominiali, etc.) (Figura 5).

Gli utenti appartenenti alle utenze condominiali inserite in questo "schema" si trovano, quindi, ad essere oggetto di una doppia sperequazione:

- Non hanno un reale contratto "diretto";
- Hanno a carico, a parità di tariffa con tutti gli altri utenti, oneri e responsabilità che, nel caso dei veri "utenti diretti", sono a completo carico del Gestore e completamente remunerati in tariffa.

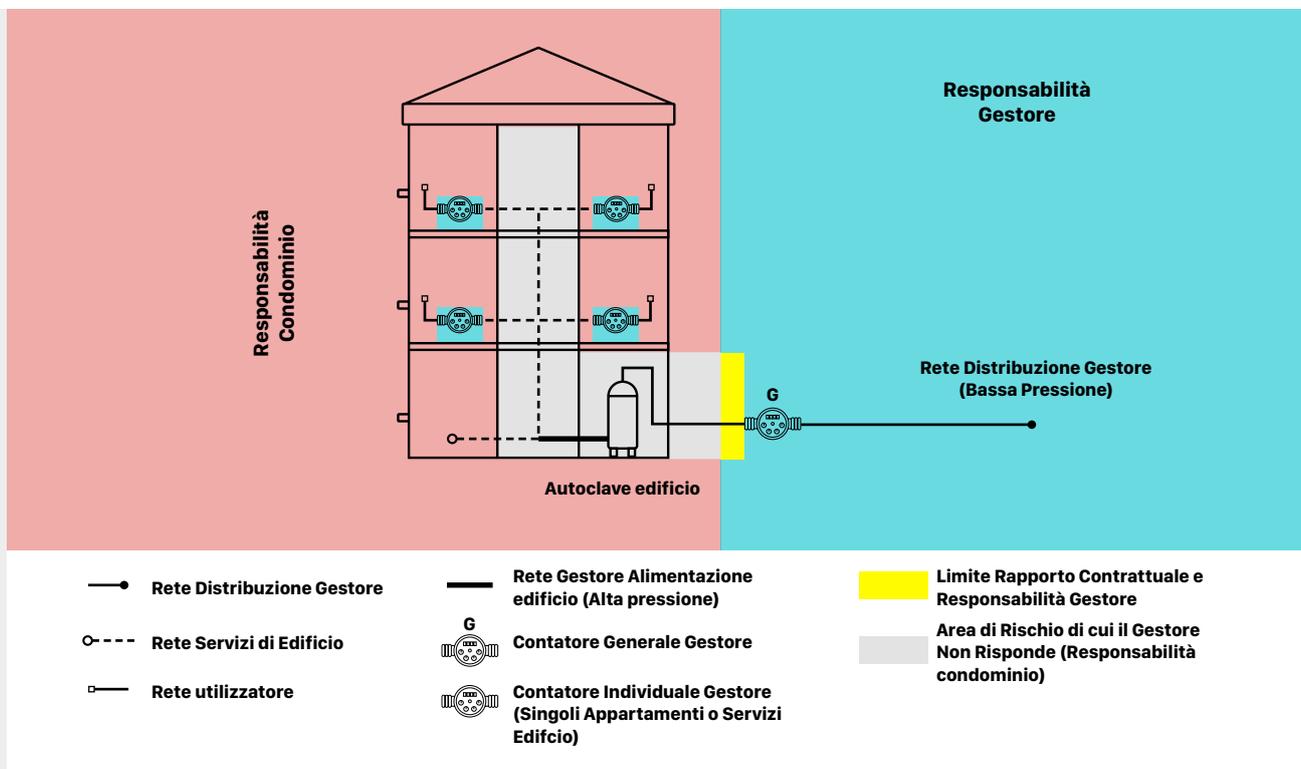
Le principali distonie che questa tipologia contrattuale viene a generare possono essere ricondotte a:





- a) Disallineamento nell'applicazione dei principi alla base della struttura tariffaria;
- b) Creazione di una zona d'ombra nella responsabilità della fornitura a svantaggio degli utenti del servizio e con rischio anche per la salute pubblica;
- c) Limitazione della libera concorrenza con ingerenza del soggetto monopolista nel libero mercato;
- d) impropria applicazione dei livelli tariffari.

Fig.5 Fornitura "Diretta" Utenza Aggregata / Schema Ibrido



Disallineamento nell'applicazione dei principi alla base della struttura tariffaria

Come è possibile notare dalla Figura 5 e meglio descritto in appendice, vi è un disallineamento tra il punto di consegna, dove terminano le obbligazioni, ed il punto a valle, in cui viene collocato il misuratore usato per la fatturazione.

In caso di fornitura diretta o di fornitura alla proprietà aggregata fino al contatore generale, sussiste un allineamento tra gli oneri sostenuti dal Gestore e la struttura tariffaria, allineamento che viene meno nei contratti "ibridi".

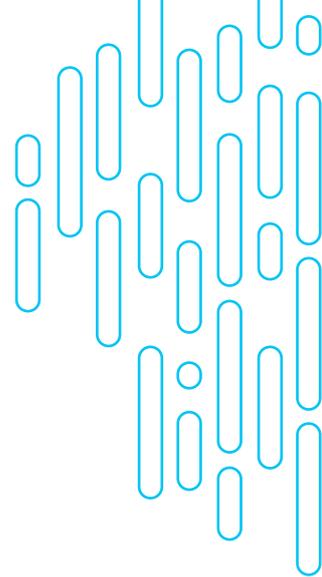
In tali tipologie contrattuali i costi e le relative responsabilità gravano integralmente sui membri del condominio **in aggiunta alla tariffa del SII.**

All'interno di tali regolamenti "ibridi" è espressamente indicato che **le competenze del Gestore terminano con il punto di consegna, che è rappresentato dal contatore generale** installato al limite tra la proprietà pubblica e quella privata. In base a tale assunto non è, pertanto, lecito inserire in tariffa costi dovuti ad una ipotetica gestione diretta perché, nella realtà, essa resta una gestione verso una proprietà aggregata.

Creazione di una zona d'ombra nella responsabilità della fornitura

Rispetto allo schema di distribuzione idrica alle proprietà aggregate, che assicura una chiara ripartizione delle responsabilità tra pubblico e privato, **la modalità "ibrida" crea una zona d'ombra, nascondendo al privato le responsabilità connesse all'intero tratto di tubazione a valle del contatore generale.**

Nello schema di distribuzione rivolto alle proprietà aggregate, l'attribuzione della responsabilità risulta chiara: l'area compresa tra l'acquedotto e il "punto di consegna", incluso il misuratore, è completamente sotto la responsabilità del Gestore, mentre l'area a valle del contatore stesso è sotto la responsabilità del condominio e pertanto



del suo Amministratore, sia in termini di manutenzione delle tubazioni che in termini di qualità generale dell'acqua e degli eventuali rischi conseguenti.

Il D. Lgs n. 31/2001, modificato dal D. Lgs n. 27/2002, ha esteso, infatti, all'Amministratore del Condominio la responsabilità della igiene dell'acqua somministrata al suo interno nel tratto che va dal punto di consegna fino al rubinetto.

Nelle tipologie contrattuali di tipo "ibrido" emerge la seguente distonia: **le competenze del soggetto Gestore terminano, ai sensi del regolamento del Servizio Idrico Integrato, con il punto di consegna, che è rappresentato dal contatore generale installato tra la proprietà pubblica e quella privata.** Tutto ciò che risulta posto a valle del punto di consegna è, pertanto, di competenza degli utenti che ne assumono la completa responsabilità civile e penale. Il Gestore, stipulando dei contratti con le singole utenze, crea l'erronea percezione di un conseguente spostamento a suo carico della responsabilità, cosa che, nei fatti, non si verifica permanendo, invece la responsabilità dei privati nascosta, però, in una "zona d'ombra" in Figura 5.

Questo è anche estremamente rischioso da un punto di vista della salute poiché l'utente, che riceve la fattura diretta del Gestore del SII, pensa, erroneamente, di essere servito direttamente da quest'ultimo, non consapevole del permanere a suo esclusivo carico degli oneri di manutenzione che, invece, nei contratti a fornitura aggregata rimangono a carico del condominio nel suo insieme.

Un'ulteriore anomalia presente nella tipologia "ibrida" di fornitura riguarda il calcolo del consumo e l'applicazione delle fasce di tariffazione.

È facilmente dimostrabile, infatti, che la modalità di fornitura "ibrida" non

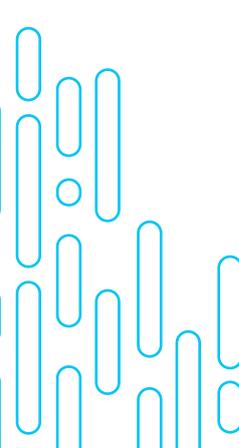
solo presenta gli svantaggi descritti in precedenza, ma provoca anche una distorta applicazione del metodo tariffario, **con un evidente svantaggio in termini economici per il Consumatore**, a parità di tariffe applicate e di metri cubi consumati.

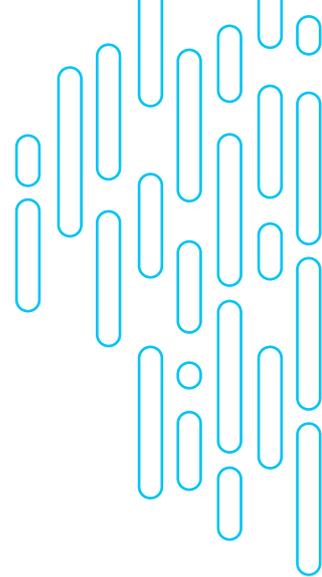
Infatti l'utente allacciato all'interno di uno schema "ibrido", oltre a trovarsi in una situazione svantaggiosa rispetto al reale utente "diretto", in quanto si trova ad avere maggiori costi e responsabilità, è anche pesantemente sfavorito rispetto allo schema di allacciamento "condominiale" considerato che la componente tariffaria di "compensazione tariffe", che nell'allacciamento condominiale va a vantaggio dell'utente, è riassorbita a favore del Gestore.

Il Gestore riceve, dunque, la tariffa piena (al netto dell'effetto calmierante della compensazione tariffe), senza dover sostenere tutti i costi per cui quella tariffa è calibrata, in quanto, nel caso delle utenze raggruppate, i costi di esercizio e manutenzione del tratto tra il misuratore condominiale e quello individuale vengono impropriamente messi a carico della comunità condominiale (a parità di tariffa).

In Appendice è stata inserita l'analisi di alcuni casi esemplificativi che possono dare un'indicazione di massima di questo fenomeno e che illustrano gli importi fatturati a carico del condominio dal Gestore che, con la tipologia di allacciamento "ibrido", subiscono un incremento del 19,82%.

La nostra Associazione ha già in passato esplicitato tutta la propria





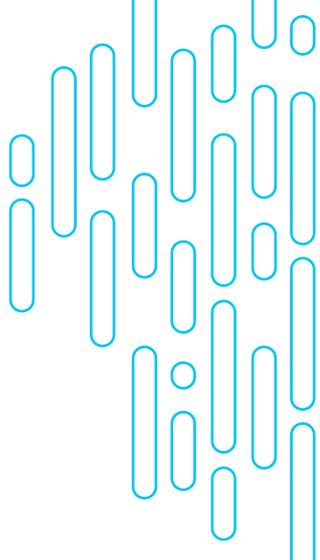
contrarietà a questa pratica introdotta da alcuni Gestori, che è, a nostro giudizio, illegittima, come mostrano i procedimenti giudiziari incardinati in numerose sedi. Riteniamo, quindi, che una complessiva regolazione della materia della distribuzione idrica all'interno delle utenze raggruppate debba prevedere anche i tempi ed i modi con cui superare, negli ambiti in cui è stato introdotto, lo schema "ibrido", che non esitiamo a definire "improprio".



0

0

3



Il Sub-metering in Italia

Dall'analisi sin qui condotta emerge chiaramente che, in Italia, la tipologia di schema di allacciamento maggiormente diffuso all'interno delle utenze raggruppate è quello dell'unico contatore a servizio della proprietà condominiale, risultando **le forme di "allaccio diretto" economicamente ed ambientalmente inefficaci/inefficienti, soprattutto negli edifici esistenti nell'ambito dei grandi agglomerati urbani che si sviluppano in elevazione.**

Questa situazione è omogenea rispetto a quanto riscontrabile a livello internazionale, al netto dello schema "ibrido", che, come detto, è una peculiarità limitata a pochi ambiti del territorio italiano.

Questa tipologia di allacciamenti, determinata dalla situazione edilizia, introduce, di fatto, una tipologia di utenti diversa da quelli che sono "direttamente" raggiunti dal servizio erogato dal Gestore.

Uno dei temi da affrontare rispetto alla gestione dell'utenza raggruppata è quello della corretta allocazione del costo collettivo della risorsa in relazione allo specifico utilizzo individuale operato da ciascun partecipante alla comunità condominiale.

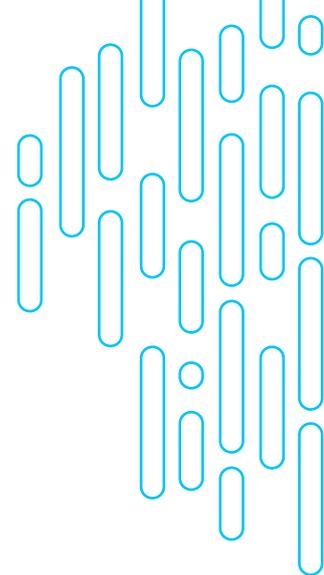
L'attività di sub-metering interviene all'interno di tale area, consentendo a ciascun utente la migliore fruizione della risorsa idrica e spingendo al suo uso responsabile mediante la consapevolezza dei consumi.

Tale mercato risulta, anche da un punto di vista normativo, totalmente separato dalla distribuzione della risorsa, in quanto governato da logiche per sua natura contrapposte e perseguite esclusivamente tenendo separato il soggetto che gestisce il consumo da quello che fornisce la risorsa.

La tematica del sub-metering (contabilizzazione divisionale) comprende, infatti, l'insieme delle attività di misurazione e gestione della risorsa idrica, ma anche energetica (calore), svolte a valle della fornitura del Gestore. La sua principale funzione risiede nel facilitare la corretta allocazione della risorsa e nel favorire l'ottimizzazione dei consumi degli utenti. L'utilizzo di forme di sub-metering all'interno della proprietà immobiliare aggregata consente, inoltre, di ottenere benefici ambientali ed economici, spronando al razionale sfruttamento della risorsa, attraverso la conoscenza e la comprensione dei consumi individuali, e ad una conseguente - e notevole - riduzione degli sprechi.

L'EPA (Environmental Protection Agency - agenzia governativa americana per la protezione ambientale) **ha individuato e confermato nel tempo, nelle forniture collettive associate alla corretta applicazione di servizi di sub-metering professionali, il più efficace strumento per la riduzione dei consumi negli edifici multifamiliari.** Peraltro, negli USA i servizi di sub-metering sono molto sviluppati e consolidati, sia in ambito idrico che energetico, e sono ritenuti uno degli strumenti più efficaci per il risparmio nelle reti di distribuzione urbane. (*"The sub-metering of individual buildings helps to evaluate performance and to identify problems, it makes it easier to identify energy saving measures and to quantify benefits, and can be implemented at various scales and levels of process integration. Fonte: EPA – United States Environmental Protection Agency¹*).

¹ Memorandum from G. Tracy Mehan III, Assistant Administrator, Applicability of the Safe Drinking Water Act to Submetered Properties, December 16, 2003, WSQG 171, EPA



Le tipologie di sub-metering

A livello internazionale, è possibile individuare le seguenti tipologie di attività di sub-metering:

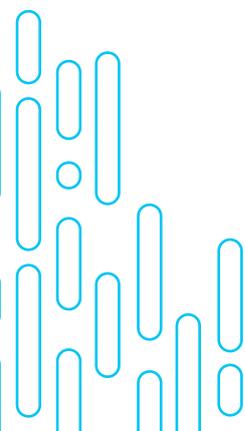
Tipologia	Descrizione
R	<i>La sigla è l'acronimo di "read". L'operatore di sub-metering si occupa solo della fornitura della corretta rilevazione dei servizi di lettura che fornisce all'Amministratore/Building Manager/Soc. Gestione Immobiliare (oppure è lo stesso Amministratore che se ne occupa attraverso uno dei manutentori dell'edificio). L'attività di ripartizione, in questo caso, viene effettuata direttamente sulla base dei dati di lettura forniti.</i>
RB	<i>La sigla è l'acronimo di "read-bill". L'operatore di sub-metering non si occupa solo della fornitura della corretta rilevazione dei servizi di lettura, ma fornisce all'Amministratore/Building Manager/Soc. Gestione Immobiliare il completo tabulato di ripartizione dei costi all'interno dell'edificio, consentendo una puntuale e specialistica, stante la caratteristica professionale di questi soggetti, "riallocazione tariffaria" tra ciascun sotto-utilizzatore in relazione a ciascun elemento della tariffa (incluso le agevolazioni individuali). La gestione della risorsa collettiva viene trattata globalmente a livello di bilancio preventivo dall'Amministratore e, successivamente, conguagliata a livello di ogni singolo "sotto-utilizzatore" nel bilancio di chiusura di esercizio del condominio. Si tratta di una modalità assolutamente assimilabile a quella attraverso la quale vengono gestite, in relazione alla normativa recente, le ripartizioni delle spese del riscaldamento centralizzato o del teleriscaldamento.</i>
RBC	<i>RBC è l'acronimo di "read-bill-collect". L'operatore di sub-metering estende la precedente modalità "RB" completandola con la fase "C", ovvero la raccolta delle somme da ciascuna sotto-utenza; i singoli utilizzatori ricevono (dall'operatore di sub-metering) la singola fattura di ripartizione alla medesima cadenza a cui il Gestore effettua la fatturazione del contatore generale dell'utenza condominiale.</i>

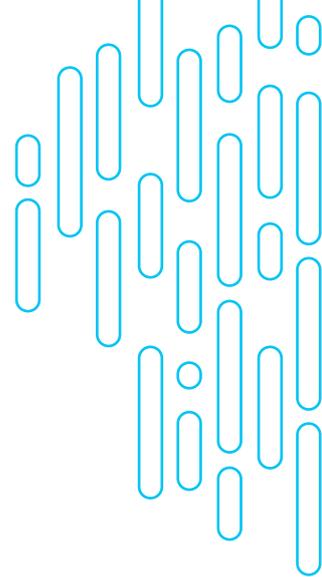
La diffusione in Italia del sub-metering

In Italia, la gestione dei consumi idrici all'interno della proprietà aggregata si presenta in molteplici forme, in quanto influenzata dall'evoluzione di ciascun sistema idrico locale (derivante dalle fasi normative che si sono succedute ed in parte dai regolamenti emanati in passato da ciascuna AATO), dal costo della risorsa stessa e, più in generale, dalle modalità di gestione e amministrazione condominiale adottate.

Laddove la tipologia individuata è quella R, l'Amministratore di Condominio/Building Manager procede ad una raccolta diretta delle letture, anche attraverso servizi non specializzati, per procedere, poi, ad una ripartizione "proporzionale", o pressoché tale, dell'importo complessivo in funzione dei consumi individuali. Trattasi di una ripartizione ottenuta mediante l'impiego di "strumenti semplificati" e disponibili nella maggior parte dei principali programmi di gestione dell'attività di amministrazione immobiliare, che non opera una corretta ripartizione delle fasce tariffarie sulla base del numero di componenti di ciascun nucleo familiare. Infatti, sebbene si tratti di una modalità che ha il vantaggio di creare comunque un legame tra il consumo e la quota pagata (diversamente dalle modalità di attribuzione forfettaria), non tiene conto della strutturale complessità ed articolazione della tariffa idrica (es.: bonus, agevolazioni, differenziazioni di utilizzo tra i sotto-utilizzatori, etc.) e non garantisce al singolo sotto-utilizzatore una corretta trasposizione della tariffa, anche in relazione alla progressività della stessa. Occorre dire che questa è una modalità molto "parziale" di effettuazione delle attività di sub-metering e che rappresenta, più che altro, un tema di riallocazione proporzionale su base misura di un costo collettivo. In questo modo, si manca totalmente l'obiettivo del Legislatore, orientato alla tariffazione pro capite, che dovrebbe garantire la possibilità di premiare i virtuosi e disincentivare gli sprechi.

La corretta "riallocazione tariffaria" all'interno delle sotto-utenze che compongono la comunità condominiale è, invece, il tema al centro delle





metodologie di sub-metering “professionale” che rivestono gli ambiti RB/RBC.

Sotto questo punto di vista, a livello nazionale, in relazione alla diffusione di tali modalità operative, si riscontra una situazione diversificata che possiamo riassumere come segue -anche in termini di distribuzione territoriale prevalente:

- **Aree metropolitane di Roma, Genova, Bari e Venezia:** Servizi di contabilizzazione operati da aziende specializzate incaricate dall'Amministratore di Condominio. In tali contesti la gestione dell'incasso dei consumi idrici avviene all'interno delle rate condominiali (servizi RB: reading, billing). Il totale di unità immobiliari gestite con tali servizi è stimabile in oltre 1.100.000 unità.
- **Aree metropolitane di Firenze, Bologna, Modena e Brescia:** La ripartizione dei costi sull'effettivo consumo è praticata, in qualche caso da oltre novanta anni, con modalità RBC. Il totale di unità immobiliari gestite con tali servizi è stimabile complessivamente in circa 600.000 unità.

Nelle altre zone d'Italia, in particolare nei grandi agglomerati urbani come Milano, Torino, etc., si opera attraverso la storica ripartizione forfettaria oppure attraverso destrutturate modalità “R” gestite direttamente dall'Amministratore di Condominio.

Il diffondersi del sub-metering idrico vero e proprio (RB o RBC) in territori storicamente non interessati rappresenta una “novità” gestionale dell'ultimo decennio, introdotta principalmente in virtù del progressivo aumento del costo della risorsa idrica avvenuto attraverso un meccanismo tariffario che premia la virtuosità dei consumi e penalizza gli sprechi,

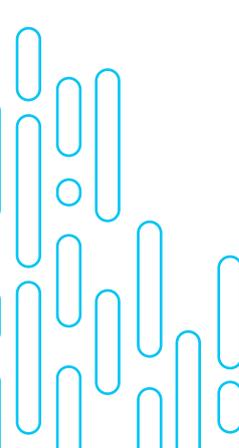
nonché dall'esperienza maturata negli edifici, in questi ultimi anni, attraverso la contabilizzazione del calore. Di fatto la contabilizzazione termica, riportando ad una logica di allocazione diretta dei costi quella che è la principale voce di costo di un edificio centralizzato, ha fatto emergere la rilevanza, tra i costi globali dell'edificio, del consumo idrico, spingendo la domanda di un'allocazione diretta di questo costo anche in quei territori dove finora aveva prevalso il criterio forfettario.

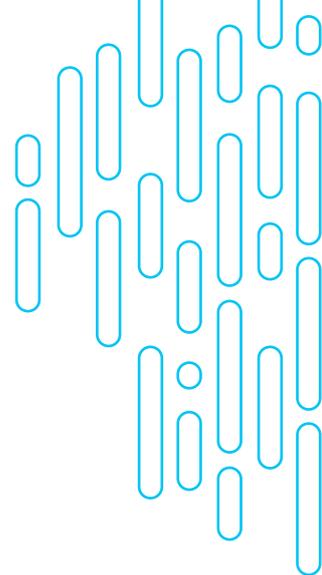
Questo sta andando ad accrescere la sensibilità dei cittadini e dei Gestori Immobiliari sulla corretta contabilizzazione dei consumi di ciascuna sotto-utenza determinando non solo la diffusione dell'interesse verso il sub-metering professionale anche in quei territori dove la sua estensione è stata limitata, ma anche **la comprensione di quanto sia estremamente preziosa ed essenziale l'acqua; una consapevolezza, questa, che responsabilizza l'utente ad un utilizzo sostenibile della risorsa idrica e che non sarebbe auspicabile se non attraverso una ripartizione puntuale dei consumi come quella operata dal sub-metering.**

La posizione metrologica del contatore di sub-metering

Una considerazione non trascurabile riguardo all'effettiva efficacia, in Italia, delle soluzioni di sub-metering idrico, in assenza, al momento attuale, di una adeguata regolamentazione, riguarda l'aspetto metrologico. In Italia, il tema della collocazione metrologica del contatore idrico divisionale è un tema ancora non affrontato e risolto dalla Metrologia Legale.

La conseguenza è che, nel nostro Paese, diversamente da quanto avviene in altre parti del mondo, il contatore divisionale non è, attualmente, metrologicamente regolato. I contatori divisionali attualmente impiegati sono, di fatto, contatori "privati", con il risultato che una mancanza di omogeneità degli stessi (durata, anzianità, classe di precisione, etc.) possa impattare il risultato dell'azione di "allocazione tariffaria", a prescindere dal rigore delle procedure adottate dal singolo operatore.





Riportare anche questo strumento nell'alveo della Metrologia Legale, come peraltro avviene in altri paesi, con le conseguenti garanzie di rispetto di determinati standard metrologici e di durata legale degli strumenti, è sicuramente uno dei temi da affrontare per far sì che un sub-metering sempre più qualificato possa farsi garante in misura sempre crescente di una trasposizione tariffaria trasparente nei confronti dell'utente divisionale.

Proprio in relazione a quest'ultimo punto, si consideri che larga parte del parco contatori idrici divisionali italiani non è ancora in regola con la direttiva MID ed ha un'anzianità superiore agli undici anni; questo può portare, indipendentemente dalla qualità delle procedure di applicazione utilizzate dall'operatore di sub-metering, a dei limiti nella riferibilità della misura che sarebbero completamente superati riportando con chiarezza questo strumento nell'ambito della disciplina metrologica.

La corretta e puntuale misurazione del consumo è, del resto, il terreno di confronto tra i diritti e gli obblighi delle rispettive parti, nonché il terreno di verifica della fatturazione dei consumi e della conseguente obbligazione di pagamento e la base per la corretta gestione della morosità all'interno del condominio.

Relazione tra Gestore SII ed operatori di sub-metering

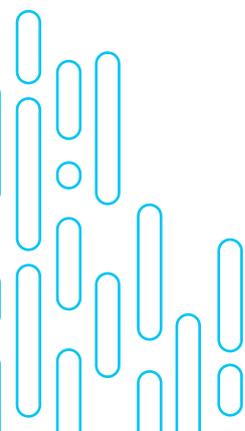
Altro tema molto rilevante, differenziato a livello nazionale, è la corretta ed efficace interazione tra Gestore ed operatori del sub-metering. Trattasi di un tema fondamentale, perché, dalla corretta ed efficace interazione tra questi soggetti, discende anche la possibilità per l'operatore di sub-metering, a prescindere dalle proprie caratteristiche, di "traslare" la tariffa all'utenza divisionale in maniera "trasparente ed efficace". La situazione è realmente molto differenziata (sul punto si richiama l'illuminante documento Acqua n.125 del luglio 2019 del Laboratorio REF Ricerche), in quanto si va da casi in cui questa relazione è direttamen-

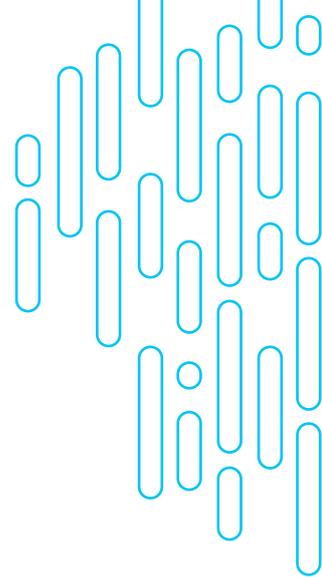
te disciplinata nella regolazione del Gestore, approvata dall'AATO di riferimento, a casi in cui è totalmente ignorata, se non strumentalmente osteggiata (con conseguenze rilevanti per la fruibilità dei servizi da parte dell'utilizzatore finale).

Negli ambiti di maggiore diffusione, ad esempio, si è da tempo instaurata una modalità di "comunicazione digitale" che, attraverso la disponibilità dei dati di fatturazione del Gestore in forma digitale, permette all'operatore di sub-metering una puntuale e specifica contabilizzazione. Lo stesso dicasi per la gestione dei pagamenti del ciclo RBC che, negli ambiti principali di diffusione di questa modalità, sono stati informatizzati, nella relazione tra Gestore ed operatore, permettendo di semplificare ed agevolare anche il ciclo di pagamento parziale delle sotto-utenze, in quanto l'operatore riversa al Gestore tutti i pagamenti parziali di queste ultime (l'operatore di sub-metering opera nel ciclo RBC generalmente con modalità "pro-solvendo"). Negli ambiti dove sono diffusi i servizi RBC e dove la collaborazione con il Gestore è più intensa ed efficace, sono stati introdotti, a livello di Regolamento, istituti (es.: fidejussione proporzionale alle somme gestite) a garanzia dell'utenza divisionale servita.

Esistono altri ambiti, tipicamente quelli dove sono andati diffondendosi gli schemi di allacciamento "ibridi", in cui il Gestore appare interessato anche alla gestione del rapporto commerciale con ogni singolo Condomino, senza peraltro tenerlo indenne da situazioni debitorie del Condominio ed interferendo impropriamente con il mercato del post-contatore.

I limiti e l'illegittimità di questa soluzione sono stati già richiamati nei punti precedenti del presente documento. Questo si traduce nel fatto che gli utenti divisionali di quei territori non possano beneficiare della migliore qualità dei servizi divisionali, e, quindi, del servizio complessivamente reso all'utente finale dell'utenza raggruppata, che può essere garantito





da una sinergica collaborazione tra soggetto Gestore del SII ed operatori del sub-metering.

Negli ultimi anni si è molto diffuso lo smart-metering all'interno degli edifici, anche con forme evolute di servizio che coprono servizi quali monitoraggio/gestione/assicurazione delle perdite interne (servizi accessori che alcuni operatori del sub-metering stanno portando sul mercato). Ciò a conferma della "vivacità" del comparto che, stimolato dalla competizione commerciale, è impegnato a proporre soluzioni sempre innovative ai propri utilizzatori. Oggi, anche se il punto di consegna è tele-letto dal Gestore, quel dato è inaccessibile all'operatore di sub-metering, il quale è costretto ad installare un proprio contatore (detto di "controllo", distinto da quello del Gestore ed ovviamente senza valore fiscale) per poter fornire i propri servizi di "monitoraggio" dei consumi interni al condominio. Questo si scontra con l'esistenza di difficoltà tecniche (spesso non ci sono gli spazi fisici per installare il contatore di controllo) e di oneri inutili, gravanti sul consumatore finale che usufruisce del servizio. Sarebbe auspicabile, come peraltro a suo tempo proposto da Anisgea anche per il campo energetico, che il titolare del dato avesse la possibilità, come oggi ha in campo elettrico con il progetto "chain", di autorizzare un terzo appositamente delegato a poter ricevere per suo conto i dati raccolti dal Gestore ai fini dell'erogazione dei servizi di post-contatore.

Questo, chiaramente, renderebbe più efficiente ed efficace la filiera, nell'interesse dell'utilizzatore finale.

Sub-metering e morosità

Altro aspetto di rilevante importanza nella gestione delle utenze raggruppate è il trattamento della morosità, che è uno dei possibili svolgimenti contrattuali che seguono la fornitura idrica e la fatturazione.

Finora, nel caso di un condominio servito da un'unica utenza centralizzata, il Gestore è intervenuto sospendendo la fornitura a tutto l'immobile, andando, così, a colpire anche coloro che, magari con il sub-metering RBC, avevano correttamente corrisposto alla loro obbligazione.

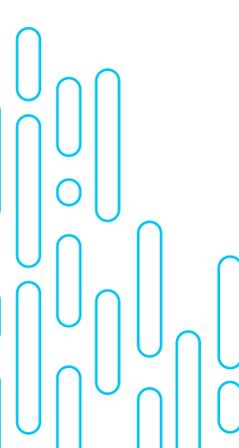
Un tale modo di procedere porta ad una sorta di mutualizzazione impropria della situazione di morosità all'interno della comunità condominiale, problema che è assolutamente necessario superare.

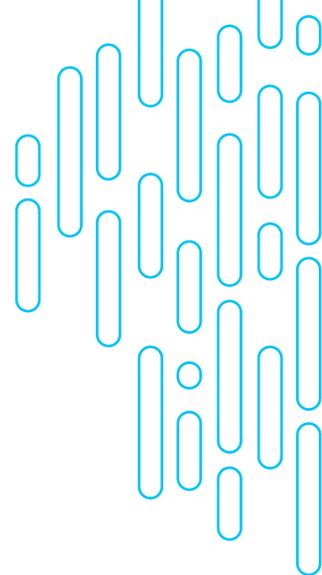
Pare, però, che l'attualissima delibera 311/19/R/idr, successiva ad un'ampia consultazione, muova qualche passo verso una mappatura maggiormente definita del fenomeno della morosità all'interno dell'utenza raggruppata, ponendo un limite ai comportamenti più estremi ispirati a condotte di "azzardo morale" che tollerano l'irresponsabilità del debitore coprendolo con la responsabilità solidale del Condominio.

Nell'ambito si introduce, peraltro, **il criterio della disalimentazione selettiva all'interno delle utenze raggruppate, alle quali il sub-metering con la nuova regolamentazione del condominio, può dare una risposta assolutamente efficace e coerente.**

A precedere logicamente ed organizzativamente il problema della morosità è la questione della corretta e puntuale misurazione dei consumi.

All'interno dei condomini, e più in generale delle utenze raggruppate, ove la misura rilevata dal Gestore è quella totale al punto di consegna, occorre garantire anche la misura dei consumi idrici per ogni singola unità immobiliare, con standard riferibili, come consente di fare il sub-metering, soprattutto nel caso di una gestione "unitaria" e non "individuale" dei singoli sottocontatori (vedi il già citato tema dell'inquadramento metrologico





del contatore divisionale). E questo sia per garantire una piena e corretta applicazione dei principi “chi consuma paga” e “chi inquina paga” sia per perseguire le politiche di risparmio idrico e di corretta gestione della risorsa, nonché per prevenire comportamenti opportunistici ed assicurare una corretta applicazione della tariffa idrica.

Il tema della morosità è, dunque, strettamente collegato a quello della sostenibilità economica del servizio idrico e non può assolutamente prescindere da quello della corretta misurazione dei consumi degli utenti.

In effetti, essendo la morosità condizione corrispondente alla corretta e puntuale fatturazione sulla base dei consumi effettivi, e non al ritardo nell'adempimento di una qualsiasi richiesta di pagamento, *slegare il tema della morosità da quello della corretta misurazione non è metodologicamente, e tantomeno giuridicamente, corretto, poiché proprio l'esatto accertamento del consumo, ossia la misurazione, è alla base della contabilizzazione del pagamento dovuto e, dunque, della determinazione dell'eventuale morosità.* Ed a questo, come ampiamente visto, il sub-metering professionale dà una risposta assolutamente efficace ed efficiente anche in termini di costi.

Parimenti oggi operiamo nel contesto della nuova normativa del condominio che **attribuisce all'Amministratore di Condominio la possibilità di sospendere al condomino moroso i servizi a fruizione individuale.**

Appare evidente come **la combinazione dei servizi di sub-metering, che possono permettere di allocare e certificare correttamente il consumo di ciascuna sotto-utenza, e della norma sopra richiamata può permettere un'implementazione assolutamente efficace della Delibera 311/19/R/idr.** Infatti, sulla base del consumo individuale certificato dall'operatore di sub-metering, l'Amministratore di Condominio può, in forza alla Legge 220/2012, procedere alla sospensione della fruizione del servizio (con le limitazioni per la tipologia di servizio essenziale già definita per gli utenti diretti).

A livello nazionale, nonostante la produzione legislativa sia particolarmente recente, ci sono già concreti esempi di adozione di una modalità di questo tipo (sub-metering + disalimentazione selettiva del moroso disposta dall'Amministratore ed eseguita dallo stesso operatore o da altro soggetto), attraverso la quale viene gestito in maniera "evoluta", efficace e coerente alla normativa attuale il problema della morosità all'interno del condominio.

Occorre notare che, anche per questo aspetto, l'evoluzione tecnologica sta mettendo sul mercato soluzioni funzionali che, nel prossimo futuro, potranno permettere la sospensione a distanza della fruizione della fornitura al condomino moroso. Ciò avverrà attraverso l'attivazione di una "radio-valvola", di cui esistono già significative sperimentazioni a livello nazionale.

Lo scenario internazionale

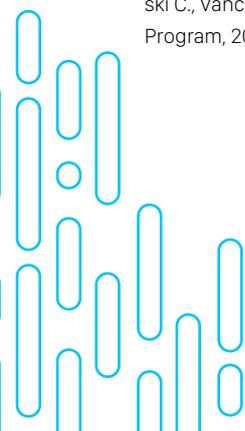
² Memorandum from G. Tracy Mehan III, Assistant Administrator, Applicability of the Safe Drinking Water Act to Submetered Properties, December 16, 2003, WSG 171, EPA link

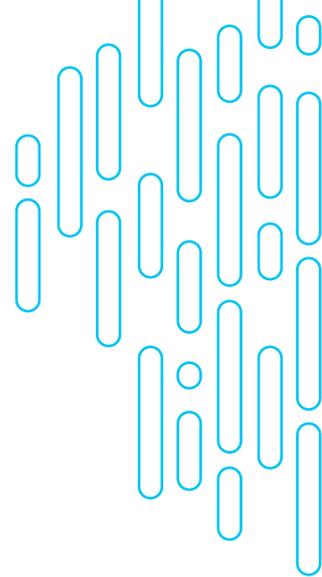
³ Water Sub-metering to Promote Water Efficiency – A Survey of Existing Literature and Local Case Studies, Sher C. Radzimin-ski C., Vancouver, Greenest City Scholar Program, 2016 pag. 4

Senza avere la pretesa, che esula dallo scopo del presente documento, di voler fare una mappatura esaustiva della situazione delle utenze raggruppate a livello internazionale, occorre citare alcuni esempi che possono fornire un punto di riferimento interessante per mostrare come altri paesi hanno affrontato la sfida di garantire il miglior livello di gestione possibile agli utenti delle utenze raggruppate (stante la peculiare tipicità di queste situazioni di allacciamento).

Come detto in precedenza, negli USA il sub-metering è risulta essere, secondo un'analisi condotta da EPA (Environmental Protection Agency), un efficace strumento di gestione della risorsa idrica nelle utenze raggruppate nell'ottica del risparmio idrico e della sostenibilità². Peraltro, tale soluzione ha una larga diffusione nel Nord America, in particolare negli USA, dove, in funzione di ordinanze e/o regolazioni statali, gode di programmi che ne incentivano l'adozione³.

Negli USA esiste un'ampia gamma di operatori di diverse dimensioni che



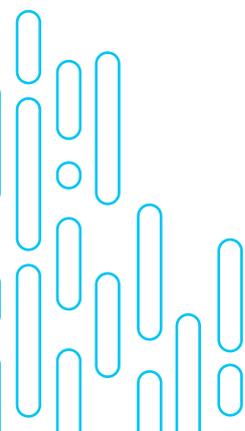


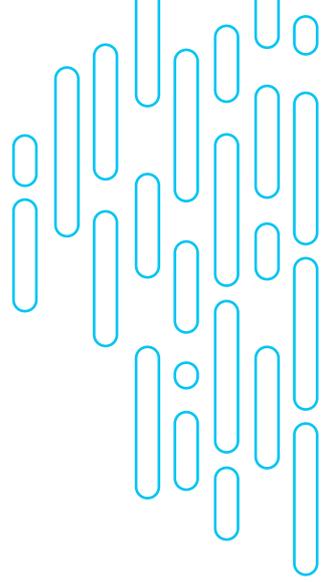
offrono una panoramica completa dei servizi R/RB/RBC. Occorre dire che, in tale contesto il ricorso al sub-metering è largamente diffuso da molto tempo anche per altre tipologie di energie, quali l'energia elettrica e l'energia termica. Questo accade perché la regolamentazione ha sempre privilegiato l'efficienza che si può raggiungere con una fornitura aggregata, in questa tipologia di utenze, trasferendone i vantaggi al consumatore finale, rispetto alla situazione che si profila nelle forniture "dirette".

Inoltre, negli USA e in Canada, anche a livello tariffario, non è infrequente la presenza di tariffe differenziate per le forniture delle utenze collettive, più efficienti delle corrispondenti tariffe delle utenze dirette. Questo ricalca i minori oneri in capo al Gestore nel fornire un'utenza raggruppata rispetto alle corrispondenti utenze individuali; oneri, che, con una tariffa dedicata, vengono trasferiti agli utilizzatori (a compensazione degli oneri residui che devono sostenere e che per i "diretti" sono completamente assolti in tariffa).

In Francia, dove il contatore divisionale è uno strumento con una propria durata di validità metrologica, è molto diffuso il ricorso alle soluzioni di sub-metering in cui i contratti seguono la vita metrologica del misuratore (generalmente 10 anni). L'operatore di sub-metering stipula, quindi, un contratto con la proprietà immobiliare o con la società di gestione (i condomini autonomi in Francia sono una percentuale contenuta, la parte rilevante del mercato è in mano alle istituzioni territoriali, ai grandi fondi immobiliari o alle società di gestione) di durata pari alla vita metrologica dei contatori. Una volta preso in carico il contratto, provvede all'installazione dei contatori di cui permane responsabile, anche in termini di manutenzione ed affidabilità, per tutta la vita metrologica degli stessi, pari a quella del contratto di servizio. Questa soluzione, che sta iniziando a diffondersi anche in Italia, ha il vantaggio di garantire uniformità delle caratteristiche tecniche dei misuratori installati e, quindi, assoluta riferibilità della misura di ripartizione.

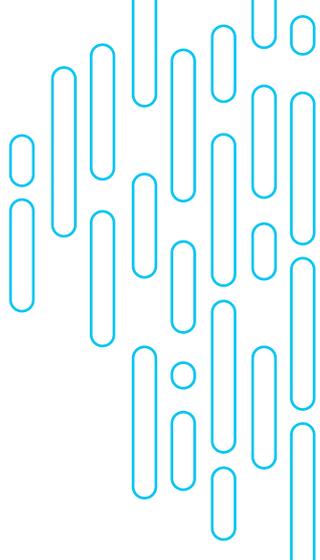
Situazioni analoghe ed ampia diffusione del sub-metering idrico si riscontrano in Spagna, nel nord Europa, in Germania e nell'est europeo. Nell'Europa continentale, stante l'elevato tasso di rinnovamento del parco immobiliare, si stanno progressivamente diffondendo anche soluzioni di "allaccio diretto" in edifici di nuova costruzione, appositamente predisposti per essere alimentati in questo modo. In tali casi, il Gestore del SII costruisce stazioni di pompaggio locale per alimentare direttamente gli edifici dei piani più alti, assumendosi la responsabilità della gestione della colonna montante dell'edificio sino a ciascun utilizzatore e la responsabilità della gestione fino al punto di consegna individuale.





044





Conclusioni

Dalla trattazione effettuata, seppur sommaria e sintetica, emerge in maniera chiara come, anche in relazione alla prassi internazionale, l'ipotesi del sub-metering idrico sia la soluzione di riferimento tecnico più diffusa per la fornitura delle utenze raggruppate quale ottimale punto di equilibrio tra le esigenze di rispetto dei principi normativi, equità, trasparenza, efficacia ed efficienza.

Oggi, in Italia, il sub-metering si è sviluppato a macchia di leopardo sul territorio nazionale in funzione di caratteristiche specifiche territoriali. In quanto rappresentativo, anche attraverso il diffondersi delle nuove tecnologie, è una soluzione di fatto disponibile a livello nazionale al pari della contabilizzazione termica, cui è in larga parte assimilabile.

Siamo comunque consapevoli del fatto che il contesto idrico sia attualmente carente di una regolamentazione omogenea del sub-metering (a differenza di quanto ottenuto in questi anni in ambito termico) che consenta di garantire parità di trattamento, standard di riferimento e trasparenza su tutta la filiera. È questa, a nostro avviso, la direzione da percorrere in un prossimo futuro..

Siamo altrettanto convinti che una necessaria regolamentazione di questo comparto debba essere **accompagnata da un superamento definitivo, in tempi e modi definiti, delle soluzioni di "allaccio ibrido"**, che non sono compatibili con nessun contesto normativo e regolatorio di riferimento e sono già oggetto di numerosi ricorsi, anche davanti all'Antitrust.

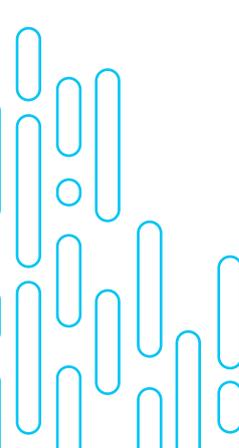
A giudizio della nostra Associazione, sarebbe auspicabile la definizione di "norme standard di riferimento", ovvero di indirizzi a cui riferire le procedure di contabilizzazione adottate dagli operatori, che possano, **attraverso un percorso di "certificazione" per tutti gli operatori del**

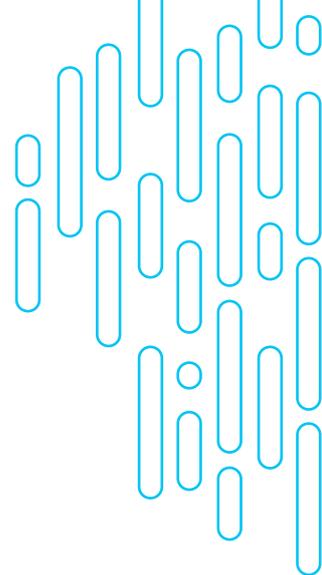
sub-metering (inclusi gli Amministratori di Condominio interessati allo svolgimento di questa attività), garantire standard omogenei per quanto attiene le modalità di contabilizzazione utilizzate nelle utenze raggruppate. A conclusioni molto simili giungono, peraltro, autorevoli studi recenti in materia (sul punto richiamiamo ancora il citato studio del Laboratorio REF ricerche).

Parimenti, proprio attraverso la regolamentazione che auspichiamo, il contatore divisionale dovrebbe essere riportato nell'alveo della "metrologia legale", al fine di sanare un "vulnus" insensato, essendo esso uno strumento utilizzato per l'applicazione di una tariffa (seppur attraverso una modalità di "ripartizione").

Questo passaggio dovrebbe essere accompagnato dalla normazione dei rapporti, a livello regolatorio, tra Gestore del SII ed operatore di sub-metering, poiché il primo è un soggetto monopolista ed il secondo è un soggetto che opera nel "libero mercato", contiguo ad un comparto monopolistico e, quindi, dipendente dal primo e dai processi da questo adottati. Dovrebbero, dunque, essere previsti degli standard definiti, in ottica di "filiera efficiente", al fine di assicurare il maggior scambio possibile a livello digitalizzato tra Gestori ed operatori del sub-metering.

Questi passaggi potrebbero, a nostro avviso, assicurare riferibilità delle misure e standardizzazione/conformità dei metodi gestionali adottati nella fase di ripartizione e, conseguentemente, rappresenterebbero la più efficiente ed efficace soluzione per "avvicinare" l'utente divisionale alla gestione dell'utente "diretto". Questo, ovviamente, in tutte le situazioni in cui non risulta tecnicamente possibile od economicamente efficiente una soluzione di "vero allaccio diretto" di tutti gli appartamenti dell'edificio.





Altro aspetto da considerare è il fatto che, in un contesto che diverrebbe a questo punto “regolato”, ARERA potrebbe valutare sia di definire tariffe di riferimento per le attività di contabilizzazione, come fatto per il tele-riscaldamento, sia di definire uno schema tariffario di vantaggio per le utenze raggruppate, una sorta di “bonus condominio”, che tenga conto dei minori oneri sostenuti dal Gestore del SII nell’alimentare l’utenza complessiva rispetto alle utenze individuali che la compongono. Si tratta, di fatto, di “minori oneri” per il Gestore, che sarebbe opportuno, con la modalità suggerita, trasferire agli utilizzatori finali, anche nell’ottica di “parità di trattamento” rispetto all’utente “diretto” (nel cui caso tutti gli oneri per disporre del servizio ai livelli di qualità definiti sono sostenuti dal Gestore). Oggi, infatti, gli utenti delle utenze raggruppate si trovano a sostenere oneri (es.: manutenzione autoclave/depositi, consumi energia elettrica, manutenzione colonna montante, contabilizzazione) che non sostiene un utente “diretto”.

Occorre, infine, considerare che il settore del sub-metering idrico italiano è caratterizzato da una grande diversificazione delle dimensioni delle aziende che vi operano poiché, analogamente alla contabilizzazione termica, a fronte di un limitato numero di operatori di livello nazionale, esiste un nutrito numero di aziende di minori dimensioni.

Per approdare a quella certificazione che, a nostro avviso, è auspicabile, il processo di regolamentazione del settore deve essere necessariamente condotto con la dovuta progressività, in maniera tale da consentire a tutte le aziende che oggi operano sul mercato di poter correttamente attuare le trasformazioni necessarie ad affrontare il nuovo contesto.



Appendice⁴

“Ibrido” e sub-metering a confronto

Oltre agli svantaggi descritti in precedenza, la modalità di fornitura “ibrida” provoca anche una distorta applicazione del metodo tariffario, **con un evidente vantaggio in termini economici per il Gestore**, a parità di tariffe applicate e di metri cubi consumati.

Presentiamo di seguito due esempi che lo dimostrano facilmente, mettendo a confronto, a parità di consumo idrico:

- Le modalità di fatturazione utilizzate dal Gestore nei contratti “ibridi”;
- Le modalità di fatturazione utilizzate in un contratto di sub-metering.

Esempio di contratto “Ibrido”

In caso di contratto “ibrido”, il Gestore legge i contatori dei singoli appartamenti e, sulla base dei consumi, effettua il relativo calcolo utilizzando le tariffe in vigore.

In base a tale calcolo, otteniamo il seguente risultato: per 1.062 metri cubi dell'intero condominio, nel periodo che va dal 01/01/2020 al 31/12/2020 (pari alla somma dei consumi dei singoli utenti, corrispondente a quella del contatore generale), il Gestore fattura 985,67 Euro (pari alla somma dei consumi fatturati ai singoli).

⁴ Gli esempi descritti si riferiscono a dati reali di fatturazione, basati sull'articolazione tariffaria applicata da HERA S.p.A. – SUB-AMBITO BOLOGNA (<https://www.gruppohera.it/assistenza/casa/tariffe>). Il periodo considerato va dal 01/01/2020 al 31/12/2020.

Contratto Ibrido

Utenza	Residenti	Consumo (mc)	Acquedotto	Quota fissa	Importo contabilizzato
1	3	183	143,71 €	5,15 €	148,86 €
2	1	54	35,21 €	5,15 €	40,36 €
3	2	115	82,01 €	5,15 €	87,16 €
4	2	126	103,67 €	5,15 €	108,82 €
5	2	57	31,31 €	5,15 €	36,46 €
6	1	39	22,07 €	5,15 €	27,22 €
7	1	7	3,84 €	5,15 €	8,99 €
8	1	69	63,65 €	5,15 €	68,80 €
9	1	52	33,46 €	5,15 €	38,61 €
10	1	75	75,46 €	5,15 €	80,61 €
11	4	128	70,30 €	5,15 €	75,45 €
12	1	107	174,20 €	5,15 €	179,35 €
13	ndr	50	43,80 €	20,60 €	64,40 €
14	ndr	–	–	20,60 €	20,60 €
TOTALE FATTURATO		1.062	882,69 €	102,98 €	985,67 €

Esempio di contratto standard sub-metering

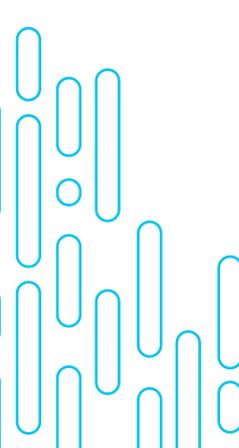
Allo stesso consumo di 1062 metri cubi dell'intero condominio, contabilizzandolo alle regolari tariffe del medesimo periodo, corrisponde un importo di **€ 791,47**, inferiore rispetto all' esempio precedentemente descritto di ben **€ 194,20 € (Δ 19,70%)** a parità di consumi.

A cosa è dovuta questa differenza? A quella componente definita "compensazione tariffe", che rappresenta uno dei principali vantaggi derivanti dall'adozione dei servizi di sub-metering.

In breve, la compensazione tariffe è l'elemento che compensa le sperequazioni di consumo tra differenti utenti all'interno di un'unica fornitura condominiale.

La compensazione tariffe agisce redistribuendo ai singoli utenti, in proporzione al proprio consumo, una quota dell'eccedenza derivante dai calcoli sui consumi dei singoli rispetto a quanto di competenza del Gestore.

La compensazione tariffe consente di evitare, dunque, l'applicazione "distorta" del metodo tariffario presente nel contratto "ibrido", dove viene concessa al Gestore la possibilità di fatturare superando il vincolo del punto di fornitura.



Contratto Sub-Metering

Utenza	Residenti	Consumo (mc)	Acquedotto	Quota fissa	Importo contabilizzato	Compensazione tariffe	Importo dovuto
1	3	183	143,71 €	5,15 €	148,86 €	33,46 €	115,39 €
2	1	54	35,21 €	5,15 €	40,36 €	9,87 €	30,48 €
3	2	115	82,01 €	5,15 €	87,16 €	21,03 €	66,13 €
4	2	126	103,67 €	5,15 €	108,82 €	23,04 €	85,78 €
5	2	57	31,31 €	5,15 €	36,46 €	10,42 €	26,03 €
6	1	39	22,07 €	5,15 €	27,22 €	7,13 €	20,09 €
7	1	7	3,84 €	5,15 €	8,99 €	1,28 €	7,71 €
8	1	69	63,65 €	5,15 €	68,80 €	12,62 €	56,18 €
9	1	52	33,46 €	5,15 €	38,61 €	9,51 €	29,10 €
10	1	75	75,46 €	5,15 €	80,61 €	13,71 €	66,89 €
11	4	128	70,30 €	5,15 €	75,45 €	23,41 €	52,04 €
12	1	107	174,20 €	5,15 €	179,35 €	19,57 €	159,78 €
13	ndr	50	43,80 €	20,60 €	64,40 €	9,14 €	55,26 €
14	ndr	–	–	20,60 €	20,60 €	–	20,60 €
TOTALE FATTURATO	20	1.062	882,69 €	102,98 €	985,67 €	194,20 €	791,47 €

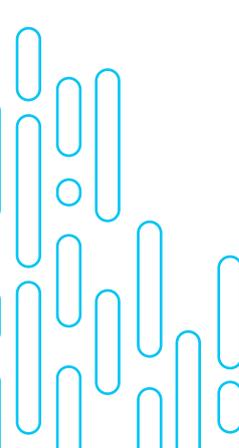
Sub-metering e ripartizione forfettaria a confronto

Come opportunamente espresso nel documento, le attività di sub-metering possono essere svolte:

- Da operatori qualificati e specializzati che operano una ripartizione dei consumi nella fascia tariffaria adeguata puntuale e precisa;
- Dallo stesso Amministratore di Condominio attraverso una ripartizione dei consumi "forfettaria" e semplificata.

Come specificato, sebbene in entrambi i casi menzionati venga a crearsi un legame tra il consumo effettuato e la quota pagata, l'attività di sub-metering svolta dall'Amministratore di Condominio non determina equità nella ripartizione. Questo accade perché l'Amministratore di Condominio utilizza, nella maggior parte dei casi, strumenti basilari che non consentono di tener conto di tutte le complessità strutturali tipiche della tariffa idrica.

La tabella lo mostra in maniera inequivocabile:

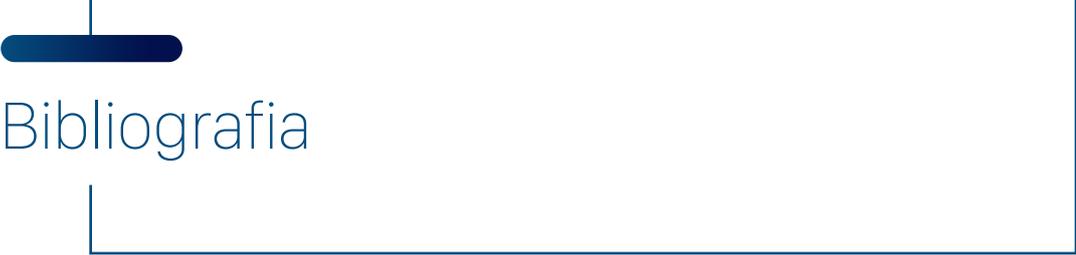


Contratto Standard con contabilizzazione dei consumi forfettaria

Utenza	Residenti	Consumo (mc)	Sub-metering	Contabilizzazione forfettaria	Variazione percentuale
1	3	183	115,39 €	136,38 €	+ 18%
2	1	54	30,48 €	40,24 €	+ 32%
3	2	115	82,01 €	87,16 €	+ 30%
4	2	126	85,78 €	93,90 €	+ 9%
5	2	57	26,03 €	42,48 €	+ 63%
6	1	39	20,09€	29,07 €	+ 45%
7	1	7	7,71 €	5,22 €	- 32%
8	1	69	56,18 €	51,42 €	- 8%
9	1	52	29,10 €	38,75 €	+ 33%
10	1	75	66,89 €	55,89 €	- 16%
11	4	128	52,04 €	95,93 €	+ 83%
12	1	107	159,78 €	79,74 €	- 50%
13	ndr	50	55,26 €	37,26 €	- 33%
14	ndr	–	20,60 €	–	- 100%
TOTALE	20	1.062	791,47 €	791,47 €	0%

I dati presenti in tabella, soprattutto gli esempi segnalati in rosso, evidenziano, infatti, come l'applicazione di una ripartizione forfettaria dei consumi determini un fatturato totale identico sì a quello dovuto applicando un contratto di sub-metering "professionale", ma **assolutamente NON equo**. Ciò perché essa non prende in considerazione il numero di componenti di ciascun nucleo familiare e, di conseguenza, non garantisce il rispetto e la corretta applicazione del principio della tariffazione pro capite. Non è difficile notare, infatti, come, ripartendo i consumi in questo modo, si tenda a **NON PREMIARE i virtuosi e ad INCENTIVARE, anzi, gli sprechi**, mancando, di fatto, l'obiettivo posto dall'Autorità con l'entrata in vigore della tariffa pro capite.

La definizione di un percorso di accreditamento, fortemente auspicata dalla nostra Associazione, che includa anche quegli Amministratori di Condominio intenzionati a svolgere attività di sub-metering professionale e qualificata, azzererebbe completamente casistiche del genere, garantendo una corretta e veritiera ripartizione dei consumi.

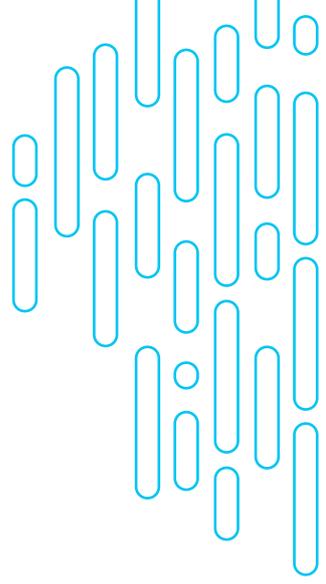


Bibliografia

Memorandum from G. Tracy Mehan III, Assistant Administrator, Applicability of the Safe Drinking Water Act to Submetered Properties, December 16, 2003, WSG 171, EPA

Sher C., Radziminski C., Water Sub-metering to Promote Water Efficiency – A Survey of Existing Literature and Local Case Studies, Vancouver, Greenest City Scholar Program, 2016

Berardi D., Signori F., Traini S., Le utenze divisionali: alla ricerca del misuratore perduto, Milano, REF Ricerche, 2019





ANISGEA

Associazione Nazionale Imprese
per i Servizi Gas Energia Acqua

ANISGEA

Via Coppalati, 8

29122 Piacenza

Tel: 0523-64.83.37

Fax: 0523-172.63.55

E-mail: associazione@anisgea.org

Web: www.anisgea.org