



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Spese acqua in condominio: distacco solo per chi non paga

Autore: Redazione | 12/02/2019



Morosità bolletta idrica: a farne le spese sono solo i condomini che non hanno versato le proprie quote.

Arrivano tempi duri per chi non paga le spese condominiali, in particolar modo quelle legate alla bolletta dell'acqua. Dall'Anaci - l'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari - arriva una proposta, già accolta con

favore dalle società idriche e, in particolare, da quella per la Toscana, volta a contrastare il fenomeno della **morosità**. Se il nuovo sistema verrà adottato su scala nazionale non ci sarà più il timore di vedersi staccare l'acqua qualora uno o più condomini non paghino le rispettive quote: a subire i pregiudizi di tale condotta saranno solo questi ultimi. Vediamo in cosa consiste la novità.

Se vivi in condominio saprai certamente che, non poche volte, l'amministratore non riesce a far fronte alle spese ordinarie; ciò a causa del mancato incasso di alcune delle quote dovute dai vari proprietari. Così, in assenza di liquidità di cassa, le fatture restano insolute e i servizi vengono sospesi. Succede con la ditta delle pulizie o con quella che si occupa della manutenzione dell'ascensore, ma ancor più spesso con le **bollette** per i servizi comuni come la luce e l'**acqua**.

C'è da dire che le società che distribuiscono l'acqua accettano spesso solo **pagamenti integrali della bolletta**; il pagamento parziale, infatti, non è sufficiente a ripristinare il servizio sospeso a causa della perdurante morosità.

Ebbene, quando viene **interrotta l'erogazione dell'acqua**, a farne le spese sono purtroppo tutti i condomini, sia quelli che hanno pagato le proprie competenze che quelli morosi. Il che è ingiusto perché, in questo modo, si fa ricadere sui virtuosi le colpe degli inadempienti. A conti fatti, tale situazione finisce puntualmente per costringere chi ha già pagato a farlo un'altra volta, anticipando le quote di chi non è in regola per coprire i buchi di bilancio ed evitare la sospensione del servizio idrico. Diversamente le abitazioni resterebbero inutilizzabili perché prive di acqua (e, in alcuni casi, anche del riscaldamento poiché alimentato tramite l'acqua).

Stando così le cose, si avvantaggiano i morosi che, trovando sempre chi provvede al posto loro, non nutrono più alcun interesse a risolvere il proprio problema.

Ecco perché dall'Anaci arriva una proposta più che ragionevole e, peraltro, facilmente attuabile. L'Associazione che raggruppa gli amministratori di condominio propone di imporre alle società idriche di accettare **pagamenti parziali delle bollette** tutte le volte in cui alcuni condomini non abbiano versato le proprie quote. In tali ipotesi, verrà garantita l'acqua a chi è in regola con le quote condominiali e verrà invece automaticamente staccata a chi è in ritardo. In questo modo gli inadempienti saranno messi alle strette: non potendo vivere senza acqua dovranno scegliere se andare a vivere altrove oppure far fronte ai propri doveri.

Chiaramente non si andrà a toccare il “minimo vitale” dei **50 litri di acqua gratis al giorno**, riconosciuti per legge anche ai morosi se presentano un Isee inferiore a 8.108,50 euro. Di tanto abbiamo parlato in [Chi può avere acqua gratis](#).

Lo studio del 14 maggio 2017 formulato dall’Anaci ha individuato tre motivi di illegittimità del distacco dell’acqua nei confronti di tutti i condomini quando la colpa è invece da attribuire solo ad alcuni di questi:

- alcuni diritti dei condomini sono garantiti dalla Costituzione e dal codice del consumo; pertanto sono considerati “essenziali” e non possono essere sospesi senza un valido motivo. Invece il diritto delle società erogatrici è solo di natura economica e, dunque, sempre riparabile per equivalente;
- la Corte di Cassazione ha affermato che le obbligazioni in condominio sono “plurime” e “parziarie”; ne consegue che la valutazione sulla legittimità del “distacco” deve essere condotta anche alla luce del suddetto principio;
- si può interrompere l’erogazione di un servizio in quanto si rispetti il principio di buona fede del contraente adempiente.

Il risultato di tali considerazioni è agevole: è **illegittimo sospendere l’acqua a chi ha pagato per colpa di chi non lo ha fatto**. Sicché bisogna provvedere a dei sistemi – tecnici e giuridici – che consentano l’erogazione parziale del servizio idrico in ragione dell’adempimento.

Il “distacco” può essere evitato attraverso una prassi che consiste nell’eseguire, da parte del condominio, un **pagamento parziale** (ma di cospicuo importo) utilizzando le somme effettivamente versate dai condomini in regola con i pagamenti e, contemporaneamente, comunicare alla società creditrice i **nominativi dei morosi** con l’indicazione del debito individuale relativo al contratto specifico di fornitura.

La proposta ha trovato il favore dell’autorità idrica per la Toscana che, proprio in questi giorni, ha elaborato una proposta di regolamento in cui si prevede l’obbligo per il gestore dell’acqua di accettare pagamenti parziali purché:

- effettuati in un’unica soluzione
- e pari almeno alla metà dell’importo complessivo dovuto.

Naturalmente, se l’esempio dovesse essere accolto anche dalle altre società, si avrebbe finalmente una situazione in cui, nei condomini, chi è in regola con i

pagamenti non viene costretto a sopportare i pregiudizi che subirebbe se non avesse pagato. Il che finisce spesso per diventare un **disincentivo** alla correttezza e all'adempimento.

Note

Autore immagine: 123rf com