



Lettura contatori acqua in condominio chi la deve fare?

Lettura contatori acqua in condominio, tra compiti dell'amministratore, doveri dei condòmini e prerogative dell'assemblea.

Avv. Alessandro Gallucci 01/05/2020

La lettura dei **contatori** per il consumo idrico individuale in condominio è affare che spesso solleva dubbi e controversie.

Chi deve **leggere** i contatori?

Che cosa fare se non è **consentito** leggerli?

Quali i poteri dell'**amministratore**, quali quelli dell'**assemblea**?

Il quesito di un nostro lettore ci sarà d'aiuto ad introdurre l'argomento: *"Buongiorno amici di Condominioweb, ho bisogno di quale suggerimento.*

Nel condominio in cui vivo, quindici abitazioni, fino ad un paio di anni fa ognuno di noi comunicava trimestralmente le letture del proprio contatore dell'acqua all'amministratore.

Per una serie di ragioni questa consuetudine si è persa e stiamo riscontrando serie difficoltà nella ricostruzione dei consumi.

L'amministratore invia un suo letturista, ma non sempre si riesce ad ottenere la lettura di tutti i contatori. Come possiamo organizzarci?"

Lettura contatori acqua in condominio, il ruolo dell'amministratore.

L'**art. 1130 c.c.** ai n. 2 e 3 specifica che l'amministratore è tenuto a disciplinare la **fruizione dei servizi** nell'interesse comune e **riscuotere i contributi** per l'esercizio dei servizi medesimi.

Per come impostato nella pressoché totalità dei condomini italiani, quello idrico è un servizio comune che vede il condominio titolare del rapporto contrattuale con l'ente erogatore del servizio in esame.

Sta all'amministratore, dunque, **pagare gli importi fatturati** della società che gestisce il servizio idrico e dunque predisporre la ripartizione del costo tra i condòmini.

In presenza dei **contatori di sottrazione**, per parte della giurisprudenza anche se un regolamento contrattuale afferma il contrario, la suddivisione del costo va operata, per la quota consumi, in relazione ai consumi medesimi.

Se Tizio consuma **100 metri cubi d'acqua all'anno**, allora dovrà pagare per quel consumo secondo la tariffazione propria dovuta in relazione ad esso.

È evidente, allora, che per far ciò non si potrà non provvedere alla lettura dei **così detti sotto contatori**. In quanto titolare delle attribuzioni citate, quindi, è nel pieno potere dell'amministratore incaricare un addetto che provveda alla lettura.

Si tratta di una spesa ordinaria che se non trasformata in contratto pluriennale può certamente essere disposta dall'amministratore (art. 1130 nn. 2 e 3 c.c.).

Lettura contatori acqua in condominio, il ruolo dei condòmini.

Se i **contatori di sottrazione** sono ubicati all'interno delle unità immobiliari dei condòmini, un

importante ruolo di collaborazione spetta ad essi che devono consentire l'accesso per la loro lettura.

Nel caso del nostro condòmino, per lungo tempo, la lettura del contatore veniva comunicata dai condòmini. Certo, il **contraddittorio** è sempre la miglior soluzione che consente l'accertamento del dato, ma reggendosi i rapporti che sull'affidamento nell'altrui correttezza, certo non si può tacciare questa prassi d'illegittimità.

Se i contatori, come alle volte accade, sono posti fuori dall'abitazione, il problema non si pone. Il letturista, ove presente, potrà leggere il consumo, eventualmente facendo controfirmare la lettura dal condòmino per conferma.

Se per la lettura del contatore è necessario la **collaborazione** del condòmino, allora questi dovrà consentire l'accesso. E se non lo consente (volontariamente o per dimenticanza)? L'ideale sarebbe la presenza di un regolamento condominiale contrattuale che disciplini le conseguenze dell'inadempimento.

Ad avviso di chi scrive, si può pensare anche ad una norma del regolamento assembleare che, ai sensi **dell'art. 70 disp. att. c.c.**, sanzioni quel comportamento omissivo, cioè quel rifiuto o meglio qualunque forma d'impedimento alla lettura del contatore con una sanzione pecuniaria.

Lettura contatori acqua in condominio, in ruolo dell'assemblea.

Certamente l'**assemblea** può individuare il letturista da incaricare, ovvero deliberare la frequenza della lettura del contatore.

L'assise condominiale può vietare la lettura dei contatori per il tramite di un letturista?

Ad avviso di chi scrive **non può impedire** che si presti un servizio reso nell'interesse comune volto al corretto funzionamento del condominio. Certo, nulla vieta che possa deliberare che il servizio debba essere svolto dall'amministratore, o meglio che sia l'ufficio dell'amministratore a doversene incaricare.

Questo però, nella sostanza, non cambierà molto guardando ai costi, dato che nulla può impedire all'amministratore, in sede di comunicazione del proprio **compenso** di prevedere una spesa ad hoc.

In nessun caso l'assemblea può imporre ad un condòmino di leggere tutti i contatori dell'acqua, così come non può imporre la lettura turnaria, a mo' di pulizia delle scale a turno.

Lettura contatori acqua in condominio, le società di lettura, contabilizzazione e riscossione.

L'amministratore può certamente ed a proprie spese appaltare il **servizio di lettura**, contabilizzazione e riscossione dei corrispettivi per la fattura del servizio idrico all'esterno del proprio studio.

La società agirà quale sostituto del mandatario, quindi operando come un'articolazione del suo studio e sarà l'amministratore a rispondere degli inadempimenti e degli errori di questo.

Diverso il discorso inerente all'**affidamento da parte dell'assemblea**. Si tratta di una decisione pienamente legittima, praticata in molte zone d'Italia, rispetto alla quale, nella sostanza, si scorpora un servizio, quello di ripartizione del costo del servizio idrico, dandolo in affidamento ad un soggetto terzo rispetto all'amministratore.

Resta ferma, ad avviso di chi scrive, la necessità d'inserire questa contabilità nell'ambito del rendiconto di gestione, trattandosi comunque di un servizio comune.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/lettura-contatori-acqua-in-condominio-chi-la-deve-fare.16922>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano