

**Relazione istruttoria sulla proposta di
*Regolamento per la singolarizzazione delle
utenze condominiali - Publiacqua S.p.A.* da
parte della Conferenza territoriale n°3 al
Consiglio direttivo**

Autorità Idrica Toscana

1. Premessa

Il Consiglio direttivo ha approvato la Deliberazione n. 20 del 29/12/2021 contenente il nuovo Regolamento di fornitura del servizio idrico integrato che è entrato in vigore dal 01/07/2022.

L'art. 2 del Regolamento prevede che sia possibile approvare un addendum al medesimo: in data 29 maggio 2024, è stato approvato in Conferenza Territoriale n. 3 l'Addendum di Publiacqua S.p.a. al regolamento di fornitura che è stato poi sottoposto al vaglio del Consiglio Direttivo dell'Autorità Idrica Toscana. Con deliberazione n. 4 del 30/5/2024 è stato approvato dal Consiglio Direttivo l'Addendum di Publiacqua S.p.a. che è subito entrato in vigore.

Successivamente in data 22 dicembre 2025 sono state approvate in Conferenza Territoriale n. 3 le modifiche all'Addendum di Publiacqua S.p.a. anche per tenere conto di alcuni impegni presi dall'azienda nei confronti dell'AGCM, modifiche che sono state sottoposte al vaglio del Consiglio Direttivo dell'Autorità Idrica Toscana che con deliberazione n. 4 del 23/12/2025 le ha approvate.

Tra le modifiche introdotte vi è stato anche l'inserimento del nuovo articolo 29 che rimanda ad uno specifico regolamento il tema della singolarizzazione delle utenze condominiali.

Le utenze condominiali sono definite dalla delibera ARERA 655/15 come quelle utenze servite da un unico punto di consegna che distribuisce acqua a più unità immobiliari, anche con diverse destinazioni d'uso. Negli ultimi anni la regolazione di ARERA ha impresso una forte spinta sul tema dell'incentivo alla singolarizzazione delle utenze condominiali, cioè alla contrattualizzazione diretta dei servizi idrici delle singole unità immobiliari presenti in un condominio.

L'Autorità Idrica Toscana ha curato negli anni passati lo sviluppo delle procedure di singolarizzazione per il gestore Acquedotto del Fiora, mentre nel corso del 2025 ha contribuito alle fasi preliminari della progettazione di un analogo intervento per Publiacqua.

Secondo i dati di Publiacqua nel territorio della CT3 sono presenti circa 41.500 utenze condominiali contrattualizzate a cui fanno riferimento più di 333.00 unità immobiliari. Solo 11.096 utenze hanno un numero di unità immobiliari maggiori di 8, mentre la maggioranza ha un numero più limitato di unità immobiliari.

Il regolamento proposto si inserisce nel quadro normativo delineato dalla deliberazione ARERA 639/2023/R/IDR (MTI-4), che all'articolo 19.11 promuove la singolarizzazione attraverso incentivi economici, e dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato dell'Autorità Idrica Toscana (delibera n. 6 del 30.05.2022, art. 39.2).

2. Analisi della proposta di Publiacqua

Con ns. prot. 6695 del 12/5/2026 il servizio aveva formalizzato le osservazioni sulla proposta relativa al progetto di singolarizzazioni di Publiacqua, in parte recepite dall'azienda che con ns. prot. 7929 del 10/6/2026 ha inviato la proposta di Regolamento sulle singolarizzazioni.

La proposta riguarda i seguenti aspetti, per ciascuno di essi è specificato un sintetico commento, rimandando al Regolamento medesimo per i dettagli.

Autorità Idrica Toscana

- **Oggetto e finalità (Art. 1)**

- ✓ Il regolamento disciplina la trasformazione di utenze condominiali (un unico contratto centralizzato) in utenze singole con contratti individuali.

- **Condizioni essenziali (Art. 2)**

- ✓ Condizioni tecniche

- Requisito dell'accessibilità dei contatori al personale del gestore: collocazione preferenziale al confine tra proprietà pubblica/privata; alternatively ubicazione all'interno di aree condominiali accessibili al personale del gestore.
- Previsione di sperimentazione con contatori di nuova tecnologia con valvola azionabile da remoto per ubicazioni in area privata non accessibile al personale del gestore.

- ✓ Condizioni contrattuali

- Procedura delineata: Approvazione assembleare della singolarizzazione.
- Documentazione necessaria: Delibera assembleare, Schema idraulico di progetto, Documentazione per i nuovi contratti.
- Presupposti necessari verificata la fattibilità tecnica: assenza di morosità e impegno alla futura sottoscrizione dei contratti individuali.
- Possibilità di singolarizzazione parziale (richiesta da parte di uno o più sub utenti che non rappresentino la totalità delle sub utenze condominiali).

- **Soluzioni tecniche (Art. 3)**

- ✓ Il regolamento prevede quattro soluzioni alternative:

- **A** Rimozione contatore condominiale + contatori singoli a confine proprietà Pubblica/Privata
- **B** Contatore defalco/controllo a confine + contatori derivati in spazio condominiale accessibile (es. vano scale)
- **C** Contatore defalco/controllo a confine + contatori derivati a confine proprietà Pubblica/Privata
- **D** Contatore defalco/controllo a confine + contatori derivati in proprietà privata NON accessibile (soluzione residuale e solo ad esito della sperimentazione dei contatori con valvola azionabile da remoto).

- ✓ Gerarchia delle soluzioni con preferenza per spostamento contatore/i al confine proprietà Pubblica/Privata o comunque in zone condominiali accessibili.

- ✓ Identificazione del punto di consegna nel caso di contatore a defalco/controllo e delimitazione delle successive responsabilità (conforme a D.Lgs. 18/2023, art. 2, comma 1, lett. cc).

Autorità Idrica Toscana

- **Modalità di richiesta (Art. 4)**

- ✓ Procedura di richiesta con rimando ad apposita sezione del sito www.publiacqua.it, con sopralluogo tecnico successivo.

- **Criteri di fatturazione (Art. 5)**

- ✓ Per ogni contratto singolo rimando ai criteri del Regolamento SII.
- ✓ Le differenze tra contatore defalco/controllo e somma dei contatori individuali sarà addebitata all'utenza condominiale con applicazione della tariffa di cui all'art. 7 Addendum.

- **Competenze e responsabilità (Art. 6)**

- ✓ Principio fondamentale: La competenza del Gestore termina al punto di consegna (individuato nel contatore defalco/controllo nelle soluzioni B-C-D).
- ✓ Principio generale: obblighi di custodia e conservazione dei misuratori in capo agli utenti secondo i criteri del Regolamento SII.

- **Incentivi economici (Art. 7)**

- ✓ Riconoscimento di incentivo economico ai sensi dell'art. 19.11 delibera ARERA 639/2023/R/IDR, nei limiti della capienza stabilita dall'AIT.
- ✓ Il regolamento rinvia a "Linee Guida" che contengono le modalità di richiesta, ammissione ed erogazione in relazione alle relative casistiche.

SOLUZIONE TECNICA ADOTTATA	IMPORTO INCENTIVO PER OGNI SINGOLA UTENZA
Soluzione A	€ 1.000,00
Soluzione B	€ 500,00
Soluzione C	€ 500,00
Soluzione D	€ 100,00

3. Conclusioni

A seguito di successive interlocuzioni con l'azienda si è giunti al testo proposto in approvazione.