

Il condominio può sospendere i servizi di acqua e gas al condomino moroso

Autore: Pier Paolo Muià

In: Giurisprudenza commentata

Precedenti giurisprudenziali: Tribunale di Roma, ordinanza 27/06/2014; Tribunale Brescia, ordinanza del 17/02/2014 e del 21/05/2014

Riferimenti normativi: art. 63, comma 3 disp. Att. c.c; art 700 c.p.c

Fatto

La proprietaria di un appartamento facente parte uno stabile condominiale aveva contratto un debito cospicuo nei confronti del condominio per il pagamento delle forniture di acqua e gas. Il Condominio a fronte dei persistenti mancati pagamenti da parte della condomina, aveva avviato, prima un procedimento di ingiunzione e poi una procedura esecutiva.

La procedura esecutiva, però, era rimasta infruttuosa. Infatti, nonostante le azioni intraprese dal condominio, la condomina non aveva sanato il proprio debito, che era inevitabilmente aumentato, gravando sull'intero condominio.

Il condominio decideva, dunque, di adire il Giudice di primo grado con un procedimento cautelare ex art 700 c.p.c per ottenere un provvedimento d'urgenza che ordinasse la sospensione dei servizi di riscaldamento, acqua calda e fredda ed il distacco dell'antenna televisiva centralizzata, in modo che il condominio non fosse più costretto a pagare detti servizi ai fornitori senza però ottenere il rimborso da parte della condomina.

Il Giudice di prima istanza, dopo aver rilevato la necessità di integrare il contraddittorio anche al conduttore dell'appartamento di proprietà della condomina morosa, che decideva di restare contumace allo stesso modo della condomina, aveva rigettato il ricorso, sostenendo che i servizi di riscaldamento e di acqua, dovendo essere considerati quali servizi essenziali, dovevano essere garantiti in osservanza del diritto alla salute previsto dall'art 32 della Costituzione italiana.

Secondo il giudice di primo grado i servizi essenziali non potevano essere considerati rinunciabili rispetto ad un diritto di credito vantato dal condominio, che a sua volta era tutelato dalla procedura esecutiva già posta in essere.

Il condominio decideva di proporre reclamo avverso tale decisione, sostenendo l'erroneità di quanto disposto dal Giudice che, pur riconoscendo la sussistenza di tutti i requisiti richiesti dalla procedura cautelare, non aveva ritenuto applicabile al caso di specie il diritto del condominio di sospendere, in caso di mora protratta per un semestre, la fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, ex art 63, comma 3, disp. Att. c.c.. Partendo dalle motivazioni del giudice di primo grado il condominio sollevava, altresì, una questione di illegittimità costituzionale della disposizione contenuta nell'art 63, comma 3, disp. Att. c.c , che non impediva la possibilità di sospendere quei servizi ritenuti essenziali.

La decisione del Giudice del reclamo

Il Giudice di seconda istanza, ritenendo fondata la doglianza rappresentata dal condominio, ha accolto il reclamo ed ha autorizzato il condominio a sospendere i servizi di riscaldamento e acqua nonché a staccare l'antenna televisiva centralizzata nei confronti della condomina morosa. Il Giudice, infatti, ha ritenuto che i servizi di cui il condominio aveva richiesto la sospensione (acqua, gas e uso dell'antenna) erano suscettibili di godimento separato e che la morosità si era protratta per più di un semestre e pertanto era applicabile l'art 63, comma 3, diso. Att. c.c.

Di particolare interesse è la valutazione operata dal Collegio circa l'intangibilità o meno dei servizi di acqua e gas a fronte di una perdurante morosità da parte di un condomino. Il Giudice di seconda istanza si è pronunciato nel senso di non riconoscere l'intangibilità di detti servizi difronte al corretto operato degli altri condomini. Secondo il tribunale bolognese, infatti, considerare legittimo il comportamento inadempiente della condomina morosa avrebbe voluto dire costringere il condominio a continuare a sostenere i costi delle forniture di acqua e gas che gravavano sulla condomina morosa o, in caso contrario, subire, addirittura, le conseguenze dovute al distacco delle forniture da parte dell'Ente erogatore dei servizi (il quale sarebbe stato legittimato, in caso di mancato pagamento del servizio relativo alla condomina, a sospendere l'erogazione dello stesso a tutto il condominio). In altri termini, secondo i giudici del reclamo si sarebbe verificata la situazione in cui coloro che adempiono diligentemente alle proprie obbligazioni, qualora non avessero più adempiuto anche a quelle altrui (cioè della condomina morosa), avrebbero visto il loro diritto leso, subendo addirittura l'interruzione del servizio. Ragione per cui non è possibile imporre al condominio il pagamento al posto della condomina morosa al fine di assicurare la tutela della salute di quest'ultima.

A tal proposito, il collegio ha ricordato, inoltre, che una **disciplina legale** posta a tutela dell'utente moroso è prevista solo con riguardo al servizio idrico, e non anche per gli altri servizi quali gas, energia elettrica, e solo in caso di documentato stato di disagio economico-sociale del soggetto moroso. Pertanto l'ente erogatore dei servizi essenziali, eccetto del servizio idrico in caso di documentata indigenza, potrebbe legittimamente sospendere l'erogazione all'utente inadempiente.

Nel caso di specie il Collegio ha rilevato l'assenza di qualunque elemento in grado di dimostrare la sussistenza dello stato di bisogno della condomina, riconoscendo dunque il **diritto del condominio a sospendere l'erogazione dei servizi di riscaldamento e acqua**, oltre che alla rimozione dell'antenna televisiva condominiale, che non può essere considerato quale servizio essenziale.

<https://www.diritto.it/condominio-puo-sospendere-servizi-acqua-gas-al-condomino-moroso/>