

Qualora un condomino moroso per oltre un semestre sia ammesso alla procedura di sovraindebitamento ma non si trovi in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale, il condominio può interrompere l'erogazione dell'acqua anche per evitare la sospensione della fornitura a tutti i condomini

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 67 disp. att. c.c.; art.700 c.p.c.; art.10 L.3/2012

precedenti giurisprudenziali: Trib. Bologna, ordinanza del 21/9/2018; Trib. Bologna, ordinanza del 3/4/2018; Trib. Bologna, ordinanza del 14/11/2017; Trib. Roma, ordinanza del 27/6/2014; Trib. Brescia, ordinanza del 17/2/2014

La vicenda

La vicenda nasceva per l'inadempimento di un condomino che, pur non versando in stato d'indigenza, **interrompeva il pagamento delle rate condominiali**. Di conseguenza, **il condominio** proponeva ricorso per ingiunzione di pagamento nei confronti del moroso, ottenendo **un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo**, senza, però, riuscire a riscuotere dal debitore le somme richieste. Successivamente, anche in considerazione del fatto che il debito continuava ad aumentare, **il condominio avviava la procedura esecutiva** ma, poco prima dell'udienza fissata per la vendita dell'immobile pignorato, **il condomino moroso proponeva domanda di accesso al servizio di gestione della crisi da sovraindebitamento** (introdotta nell'ordinamento già da alcuni anni con la legge 3 del 27 gennaio 2012 c.d. salva suicidi), domanda che veniva accolta.

La collettività condominiale, temendo che il debito si aggravasse, decideva, di avviare anche **un procedimento cautelare ex art 700 c.p.c.** presso il Tribunale, per ottenere un provvedimento d'urgenza che ordinasse la sospensione dei servizi di riscaldamento, acqua calda e fredda ed il distacco dall'antenna televisiva centralizzata del condomino moroso.

Quest'ultimo chiedeva il rigetto del ricorso per l'impossibilità di sospendere i servizi essenziali aventi ad oggetto la fornitura di acqua, luce e gas, non potendo l'interesse meramente economico del condominio prevalere sulla tutela del diritto alla salute, di cui all'art. 32 Cost.

In particolare, per quanto riguarda la sospensione dell'acqua, sottolineava il proprio stato di indigenza e ricordava come il **Dpcm del 29 agosto 2016 avesse fissato in 50 litri pro capite il fabbisogno minimo giornaliero** che il gestore del servizio idrico avrebbe dovuto garantire a tutti gli utenti, anche a quelli in difficoltà economiche o in stato di indigenza.

Inoltre, rilevava che, in considerazione di quanto disposto dal Tribunale che lo aveva ammesso alla procedura di sovraindebitamento, i condomini non avrebbero potuto, sotto pena di nullità, iniziare o proseguire azioni cautelari o esecutive sul suo patrimonio da liquidare per soddisfare i creditori.

A sostegno del ricorso il condominio rilevava che il debito era sempre più elevato e che la persistente morosità del condomino non solo avrebbe comportato un ulteriore aggravio di spese a carico degli altri condòmini ma avrebbe anche potuto determinare l'interruzione dei servizi comuni da parte dei relativi gestori

La questione

Qualora un condomino sia moroso per oltre un semestre (e ammesso alla procedura di sovraindebitamento), il condominio può ottenere un provvedimento d'urgenza che ordini **la sospensione dei servizi di riscaldamento e/o acqua calda e fredda che hanno incidenza diretta nella sfera dei diritti primari della persona**, fra i quali vi è senza dubbio il diritto alla salute, previsto dall'art. 32 Cost.,?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione ai condomini in quanto il condomino era moroso da almeno sei mesi; in ogni caso **il giudice emiliano ha aderito a quell'orientamento che, a fronte di una perdurante morosità del condomino, non considera intangibili i servizi di acqua e gas.**

In particolare il Tribunale non ritiene che il generico riferimento all'art.32 Cost., possa far sorgere un obbligo in capo ai condomini virtuosi di assumersi l'onere economico delle rate condominiali non pagate per garantire un diritto alla salute al condomino inadempiente.

Secondo lo stesso Tribunale ammettere questo ragionamento significherebbe mettere in pericolo il diritto degli altri condomini, in regola con i pagamenti, che, dovendo farsi carico di un maggior impegno

finanziario, potrebbero dover subire a loro volta l'interruzione del servizio somministrato.

In ogni caso, considerato che **il moroso non era indigente**, il Tribunale non ha ritenuto applicabile quella disciplina espressamente posta a tutela dell'utente moroso che versi in condizioni di "documentato stato di disagio economico-sociale" con la previsione di un quantitativo minimo di erogazione da garantirsi in ogni caso (d.p.c.m. 29 agosto 2016).

Con riguardo ai servizi di altra natura considerati essenziali (gas, energia elettrica ecc..) il giudice emiliano ha poi notato che nella normativa di settore, a tutela del diritto alla salute, non è previsto un limite all'esercizio dell'autotutela nei confronti dell'utente moroso.

Di conseguenza **il Tribunale ha autorizzato il condominio alla sospensione dei servizi di riscaldamento e del servizio idrico, nonché al distacco dell'antenna televisiva**. Secondo il giudice emiliano tale provvedimento è legittimo anche se il debitore viene ammesso alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento: in tal caso, infatti, il condominio agisce con fini di autotutela e senza incidere, in senso negativo, sul patrimonio del condomino moroso da liquidare.

Le riflessioni conclusive

Prima della riforma del 2012 l'art. 63 c.c., comma 3, disp. att. c.c stabiliva che, «in caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato».

Il nuovo testo del citato comma 3 dell'art. 63 disp. att. c.c. - così come introdotto dall'art. 18 della legge n. 220/2012 - stabilisce che in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, **l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato**.

Attualmente quindi il potere dell'amministratore non deve essere contemplato in un regolamento di condominio.

Nonostante questa semplificazione, con riguardo alla problematica della sospensione dei servizi ai sensi dell'articolo 63, comma 3, disp. att. cc., va rilevato fin da ora che **le decisioni in materia non si presentano univoche**.

Alcune decisioni hanno negato la legittimità della sospensione del servizio di erogazione dell'acqua.

Così, ad esempio, si è evidenziato che dei servizi "essenziali" ha tenuto conto anche la legislazione statale, che, per quanto riguarda il servizio acqua, con il D.P.C.M. 29 agosto 2016 (Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato) ha comunque stabilito che ai soggetti indigenti, seppur morosi, va comunque garantita una fornitura di 50 litri al giorno pro capite (Trib. Bologna 15/9/2017).

Lungo la stessa linea il Trib. Brescia ord. 10/10/2014 - in sede di reclamo contro un'ordinanza che, ai sensi dell'articolo 700 c.p.c., aveva accolto, in base all'articolo 63, comma 3, disp. att. cod. civ., la richiesta del condominio di sospendere nei confronti di un condomino moroso, i servizi comuni di utilizzo dell'antenna televisiva centrale e della piscina condominiale, ma non la fornitura dell'acqua potabile - ha deciso che l'erogazione dell'acqua potabile non può essere sospesa, dal momento che viene erogata non dal condominio, ma dall'impresa di somministrazione (che rimane l'unico soggetto titolare della relativa obbligazione) e che, per reagire alla morosità di taluno di loro, gli altri condomini possono unicamente decidere di passare dal sistema dell'utenza unica condominiale a quello delle utenze singole.

Il Tribunale di Milano, con ordinanza del 24 ottobre 2013, ammette solo la possibilità di sospensione dei servizi "non essenziali", con esclusione di quelli relativi alla fornitura di acqua e riscaldamento che, semmai, potrebbero essere interrotti solo negli immobili non destinati ad abitazione principale (quali ad esempio: doppi immobili, box, garage, cantine, ecc.).

Secondo una diversa opinione - sostenuta dalla sentenza in commento - l'amministratore di condominio può chiedere un provvedimento d'urgenza al giudice al fine di ottenere l'autorizzazione alla sospensione dell'erogazione del servizio di fornitura dell'acqua e del riscaldamento nei confronti dei condomini morosi, in virtù di quanto sancito dall'art. 63 disp. att. c.c., potendo tale sospensione dell'afflusso dell'acqua riguardare le sole unità immobiliari dei condomini morosi.

In particolare, si è osservato che una disciplina legale posta a tutela dell'utente moroso è prevista solo con riguardo al servizio idrico e solo in caso di documentato stato di disagio economico-sociale del soggetto moroso, mentre nulla è stabilito anche per gli altri servizi quali gas, energia elettrica.

Pertanto l'ente erogatore dei servizi essenziali, a parte il servizio idrico in caso di documentata indigenza, potrebbe legittimamente sospendere l'erogazione all'utente inadempiente (Trib. Bologna 3/4/2018).

A sostegno di questa posizione si sottolinea come non possa ammettersi una sorta di "solidarietà coattiva" di matrice costituzionale che, per garantire il diritto alla salute del singolo moroso, rischi di pregiudicare lo stesso diritto dei singoli condomini virtuosi che, viste accresciute le loro obbligazioni, potrebbero non essere in grado di adempiere e vedersi a loro volta interrotto il servizio.

A tale proposito la delibera 311/2019/R/idr dell'Autorità di Regolazione per l'Energia Reti e Ambiente - ARERA ha stabilito che, dal primo gennaio 2020, l'acquedotto non potrà più chiudere il rubinetto al

condominio se, entro la scadenza dei termini di messa in mora, è stato pagato almeno metà dell'importo dovuto in un'unica soluzione.

L'acquedotto potrà invece procedere con le azioni sulla fornitura se l'utenza condominiale non effettui il saldo entro i successivi sei mesi.

In ogni caso, diverse altre decisioni, a fronte di una perdurante morosità del condomino, non ritengono "intangibili" i servizi di acqua e gas (Tribunale di Roma, ordinanza del 27 giugno 2014, e Tribunale di Brescia, ordinanze del 17 febbraio 2014 e del 21 maggio 2014), ammettendo che la sospensione dalla fruizione del servizio comune possa disporsi anche in mancanza di nesso di corrispettività rispetto alle voci degli oneri condominiali non pagati.

In altre parole, ha riconosciuto come legittima la sospensione del servizio idrico condominiale nei confronti del compartecipe moroso, anche se questi si era limitato a non pagare il "condominio ordinario" (saldo impresa pulizia scala e ascensore, ad esempio).

Si ammette, però, la sospensione dall'utilizzo dell'impianto centralizzato Tv, del citofono e della piscina condominiale che non possono essere considerati servizi essenziali.

Va da se che, con un quadro così eterogeneo della giurisprudenza di merito, come sopra riassunto **non appare più procrastinabile l'intervento del legislatore** o - nell'inerzia dello stesso - ci si attende **l'intervento risolutivo delle sezioni civili della Suprema Corte di Cassazione.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/qualora-un-condomino-moroso-per-oltre-un-semester-sia-amnesso-alla-procedura-di-sovraindebitamento-ma-non-si-trovi-in-condizioni-di-documentato-stato-di-disagio-economico-sociale-il-condominio-puo-in/>