

Il tribunale di Bologna: impossibile il distacco da un servizio considerato essenziale

Morosi, l'acqua è assicurata

Tutela di salute e integrità fisica anche per chi non paga

Pagina a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Neanche i condomini morosi possono essere lasciati a secco. Nonostante il mancato pagamento delle spese condominiali e nonostante l'espressa previsione legislativa della possibilità di escluderli dal godimento dei servizi comuni, non è possibile privarli dell'acqua, trattandosi di un bene essenziale per la salvaguardia di diritti costituzionalmente tutelati (salute e integrità fisica). Lo ha stabilito il tribunale di Bologna in una recente ordinanza del 15 settembre 2017, ingrossando le fila di quella parte della giurisprudenza di merito che si è espressa in senso contrario alla possibilità di distacco dei servizi comuni, individuando peraltro una conferma di tale interpretazione nel recente dpcm del 29 agosto 2016 (pubblicato sulla *G.U.* n. 241 del 14 ottobre 2016; si veda *ItaliaOggi Sette* del 24 ottobre 2016) con il quale è stato indicato in 50 litri pro capite il fabbisogno minimo giornaliero di acqua che il fornitore del servizio idrico deve garantire ai propri utenti che versino in stato di indigenza.

Il caso concreto. Nella specie, l'amministratore di un condominio aveva chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti di una condomina non in regola con i pagamenti, avviando poi nei suoi confronti un'azione esecutiva immobiliare. Nelle more di quest'ultima (in considerazione del fatto che nella procedura era intervenuto un istituto bancario che vantava a sua volta un credito ingente nei confronti della medesima condomina, nonché per il mancato pagamento dei ratei scaduti successivamente alla notifica del decreto ingiuntivo, con particolare riferimento alle ingenti spese legate ai consumi di acqua e riscaldamento (effettuate, tra l'altro, dal conduttore cui l'unità immobiliare era stata concessa in locazione), il condominio aveva quindi pensato di avviare un procedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. perché il tribunale autorizzasse la sospensione dei servizi centralizzati di riscaldamento e acqua, oltre al distacco dell'antenna televisiva condominiale, nei confronti della condomina morosa, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 3 dell'art. 63 disp. att. c.c.

Nella contumacia della condomina chiamata in giudizio (nonché del conduttore, nei cui confronti il giudice aveva ritenuto di integrare il contraddittorio, quale effettivo destinatario delle conseguenze del provvedimento richiesto), il tribunale aveva quindi conclu-

La sospensione dei servizi comuni

Art. 63 disp. att. c.c. 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

La giurisprudenza di merito che ritiene applicabile la norma per qualsiasi servizio comune

- Tribunale di Roma, ordinanza del 27/06/2014
- Tribunale di Alessandria, ordinanza del 17/07/2015
- Tribunale di Brescia, ordinanze del 17/02/2014 e 21/05/2014

La giurisprudenza di merito che, al contrario, sottrae a detta disciplinabile i servizi, cosiddetti essenziali, di acqua e riscaldamento

- Tribunale di Brescia, ordinanza del 29/09/2014
- Tribunale di Milano, ordinanza del 24/10/2013
- Tribunale di Bologna, ordinanza del 15/09/2017

Per gli amministratori un ostacolo in più

Un ostacolo in più sulla strada degli amministratori in lotta con i condomini morosi è pervenuto con l'approvazione del dpcm del 29 agosto 2016 (si veda *ItaliaOggi Sette* del 24 ottobre 2016) il quale, pur nell'intento di disciplinare i rapporti contrattuali tra imprese erogatrici del servizio idrico e utenti finali, ha introdotto il già ricordato diritto delle persone che si trovino in condizioni di disagio socio-economico a ricevere un quantitativo minimo giornaliero di acqua di almeno 50 litri (quindi, nel caso di nuclei familiari numerosi, occorrerà moltiplicare tale quantità minima per ognuno dei suoi componenti). La misura minima in questione è stata individuata con riferimento a quanto indicato in via generale dall'Organizzazione mondiale della sanità. Seppure detta normativa, per il motivo sopra ricordato, non fosse direttamente applicabile in ambito condominiale, era facile immaginare che l'individuazione

per tale via di un fabbisogno minimo di acqua da garantire alle persone che versino in situazioni disagiate avrebbe dato maggiore linfa al menzionato indirizzo giurisprudenziale di merito contrario alla possibilità di sospendere il servizio di acqua e riscaldamento ai condomini morosi.

Nell'ordinanza dello scorso settembre il tribunale di Bologna ha infatti rigettato il ricorso dell'amministratore inteso a ottenere l'autorizzazione al distacco dei servizi centralizzati di riscaldamento e acqua evidenziando, rispetto a quest'ultimo, «che dei servizi essenziali ha tenuto conto anche la legislazione statale, che (...) con il dpcm 29/8/16 (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».

© Riproduzione riservata

so per il rigetto del ricorso, evitando comunque la condanna alle spese per la mancata costituzione delle parti resistenti.

La sospensione del condomino moroso. Già prima della riforma della disciplina del condominio del 2012, l'art. 63 disp. att. c.c. prevedeva la possibilità che l'amministratore potesse sospendere i condomini morosi dalla fruizione dei servizi comuni.

Si tratta, evidentemente, di un rimedio volto a costringere indirettamente quanti non hanno pagato le spese condominiali a effettuare i versamenti deliberati dall'assemblea e, al contempo, a evitare che gli stessi continuino a usufruire dei servizi comuni senza versare il dovuto corrispettivo.

Una prima condizione prevista per l'applicabilità della disposizione in questione era (ed è tuttora) che si tratti di servizi suscettibili di godimento separato, poiché sarebbe davvero ingiustificabile che tutti

i condomini dovessero essere privati di un servizio solo perché alcuni di essi non contribuiscono nelle relative spese di gestione (cosa che, come si può purtroppo leggere negli articoli di cronaca locale, a volte accade ugualmente allorché i debiti accumulati con il fornitore del servizio a causa delle morosità non sanate siano tali da costringere quest'ultimo a interrompere l'erogazione all'intero condominio).

Non è per esempio suscettibile di godimento separato l'impianto di ascensore, a meno che sia dotato (o lo si doti) di chiavi o codici di accesso.

Rientrano invece in questa categoria i servizi dell'acqua e del riscaldamento.

Il vecchio testo dell'art. 63 disp. att. c.c. richiedeva quindi due ulteriori condizioni per procedere al distacco: una previsione conforme del regio-

lamento condominiale e una consistenza almeno semestrale della morosità.

Come si diceva, con la riforma del 2012 il legislatore

Di recente il tribunale di Roma, quello di Brescia e quello di Alessandria hanno ordinato a condomini morosi di fare entrare nei propri appartamenti i tecnici dell'impresa incaricata di operare la sospensione della fornitura del riscaldamento

ha quindi voluto provare a rendere più agevole l'utilizzo di questo strumento da parte dell'amministratore, eliminando il requisito della necessaria previsione da parte del regolamento. È rimasta, invece, l'ulteriore condizione relativa al protrarsi della morosità almeno per un semestre.

Dal punto di vista operativo risulta però il più delle

volte molto difficile eseguire il distacco del servizio a causa della conformazione tecnica degli impianti di acqua e riscaldamento.

In questi casi, infatti, per interrompere la fornitura occorre agire sulla diramazione che dall'impianto comune muove verso l'unità immobiliare occupata dal condomino in mora. Tuttavia, se è agevole intervenire su di essa allorché si trovi in uno spazio comune, diventa impossibile operare ove la stessa si trovi all'interno di un'area di proprietà esclusiva, necessitando in questi casi la collaborazione del condomino moroso.

Poiché in ipotesi del genere l'unico modo per interrompere il servizio comune è quello di entrare nella proprietà privata, è invalso nella pratica il ricorso al rimedio cautelare di cui all'art. 700 c.p.c., come nel caso sottoposto al tribunale di Bologna, per chiedere un'autorizzazione giudiziale a entrare nell'unità immobiliare anche contro la volontà del proprietario e con l'eventuale ausilio della forza pubblica allo scopo di operare la sospensione della fornitura.

Tuttavia questa soluzione, oltre all'allungamento dei tempi e all'aumento dei costi, non garantisce nemmeno il risultato.

L'erogazione di acqua e gas, infatti, è strettamente legata ai fabbisogni della vita quotidiana e, quindi, la sua interruzione può incidere negativamente sul diritto alla salute, diritto costituzionalmente tutelato, del condomino moroso e dei familiari con lui conviventi.

Di qui le numerose pronunce di merito che, nel valutare volta per volta gli opposti interessi in gioco, hanno respinto i ricorsi d'urgenza presentati dagli amministratori condominiali. Sulla questione, ad esempio, si sono pronunciati negativamente il tribunale di Milano (ordinanza del 24 ottobre 2013) e il tribunale di Brescia (ordinanza del 29 settembre 2014).

Più di recente, al contrario, il tribunale di Roma (ordinanza del 27 giugno 2014), nuovamente quello di Brescia (ordinanze del 17 febbraio e del 21 maggio 2014), nonché quello di Alessandria (ordinanza del 17 luglio 2015), hanno ordinato a dei condomini morosi di fare entrare nei propri appartamenti i tecnici dell'impresa incaricata di operare la sospensione della fornitura del riscaldamento.

© Riproduzione riservata