

## OSSERVA IN FATTO ED IN DIRITTO

1. Il condominio ricorrente si è rivolto al Tribunale di Perugia onde ottenere, *inaudita altera parte* ovvero a seguito di fissazione dell'udienza, l'immediata sospensione del servizio di erogazione di acqua calda e riscaldamento, autorizzando il condominio all'adozione delle misure ed interventi tecnici necessari al distacco dell'utenza individuale relativa all'unità immobiliare del resistente.

A fondamento della propria domanda il Condominio ha rappresentato **di** essere creditori nei confronti del sig. F dell'importo di € 11.261,21 a titolo di importi non corrisposti per la gestione ordinaria come da bilancio di gestione preventivo relativo all'esercizio dal giorno 1.10.2021 al 30.9.2021; **che** il Giudice di Pace di Perugia ha emesso il decreto ingiuntivo n. x/xxxx con il quale è stato ingiunto all'odierno resistente il pagamento della somma di € 4.806,08 (oltre accessori e spese), cui ha fatto seguito la notifica dell'atto di precetto nonché l'introduzione di una procedura di pignoramento presso terzi; **che**, persistendo l'inadempimento, il Condominio ricorrente ha chiesto ed ottenuto dal Giudice di Pace un ulteriore provvedimento monitorio per € 4.193,13 (oltre accessori e spese), notificato unitamente all'atto di precetto; **che**, nonostante le iniziative giudiziarie, alcun importo è stato corrisposto.

Deduce quindi il Condominio ricorrente che, a fronte del deficit di cassa connesso alle situazioni di morosità, è possibile procedere ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. inibendo ai condomini morosi l'uso dei servizi condominiali godibili separatamente, tra cui acqua calda e riscaldamento, quali servizi gestiti a livello condominiale ed i cui oneri vengono ricompresi nei canoni condominiali.

Sicché, ritenuto che l'acqua ed il riscaldamento non rientrino tra i servizi essenziali e che, pur potendo l'Amministratore di condominio agire autonomamente, è "*opportuno*" ottenere "*specificata autorizzazione*" da parte del Tribunale anche quanto alle modalità operative dell'esecuzione del distacco delle predette utenze con indicazione del tempo di sospensione, il Condominio ricorrente ha chiesto di essere autorizzato all'accesso alla rete condominiale onde procedere al distacco dell'utenza ed alla sigillatura delle tubature, rassegnando le conclusioni di cui al ricorso, qui solo sinteticamente compendiate ed a cui si opera rinvio.

1.1. Nessuno si è costituito per la resistente, nonostante la regolarità della notifica perfezionatasi eseguita presso l'indirizzo di residenza, siccome documentato in atti, e perfezionatasi per compiuta giacenza; sicché all'esito dell'udienza il procedimento è stato trattenuto in riserva.

2. La domanda è fondata ritenendo il Tribunale che l'art. 63, comma 3, disp. att. c.c. possa trovare applicazione nel caso *de quo*.

Invero, l'art. 63 comma terzo disp. att. c.c. richiede, quali requisiti per la legittima sospensione dalla fruizione dei servizi, il protrarsi della morosità nel pagamento dei contributi condominiali per almeno un semestre nonché la possibilità di godimento separato dei servizi comuni.

Orbene, risulta che i servizi di cui si chiede la sospensione relativamente all'immobile di proprietà del resistente sono tutti suscettibili di godimento separato e che la morosità si è protratta ben oltre il semestre considerato dalla disposizione citata, come chiaramente evincibile dalla documentazione prodotta dal Condominio ricorrente che, a riguardo, ha anche chiesto ed ottenuto due provvedimenti monitori.

Tali circostanze, in verità già emergenti dal materiale documentale, non sono state confutate dalla convenuta che, rimanendo contumace nonostante la notifica alla stessa diretta (perfezionatasi, si ribadisce, per compiuta giacenza), non ha allegato alcun fatto modificativo od estintivo della pretesa né alcun elemento che consenta di apprezzare l'infondatezza della richiesta.

2.1. Snodo centrale del presente procedimento è il disposto di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ., così come novellato dalla Legge 220/2012.

Come si è poc'anzi accennato, questa disposizione di legge attribuisce all'amministratore di condominio la facoltà di sospendere il condomino in mora da oltre sei mesi dalla fruizione dei «*servizi comuni suscettibili di godimento separato*».

In particolare, ragioni di completezza espositiva impongono al Tribunale di evidenziare che unico punto controverso della fattispecie, ed oggetto di disputa anche in giurisprudenza, è la lettura da dare alla

disposizione invocata: infatti, alcune pronunce, facendo leva anche su alcune pronunce della giurisprudenza di merito, suggeriscono di bilanciare il disposto normativo con il principio costituzionale della salute, di talché dovrebbe ritenersi che l'art. 63 potrebbe trovare applicazione solo con riferimento ai servizi non essenziali.

Tale tesi, reputa il Tribunale, non è pienamente condivisibile.

Ed infatti, prendendo atto dei diversi orientamenti giurisprudenziali che si sono sviluppati rispetto alla norma ora citata, si osserva che accanto a chi ritiene di aderire all'orientamento per cui i servizi essenziali di riscaldamento ed acqua devono essere in ogni caso garantiti, a mente dell'art. 32 Cost., e non possono considerarsi recessivi rispetto ad un diritto di credito (cfr. Trib. Bologna 15.9.2017), vi è l'impostazione che nega il carattere automaticamente recessivo di tali diritti, non ritenendo "intangibili" i servizi di acqua e gas a fronte di una perdurante morosità del condomino (Tribunale di Roma, ordinanza del 27 giugno 2014, e Tribunale di Brescia, ordinanze del 17.02.2014 e del 21.05.2014, Trib. Bologna, 3 aprile 2018, in riforma dell'ordinanza del 15.9.2017).

**2.2.** L'impostazione da ultimo citata risulta maggiormente condivisibile.

Anzitutto la tesi non ha il conforto dell'interpretazione sul piano letterale.

Va doverosamente premesso, su un piano generale, che compito del giudice è quello di interpretare le disposizioni normative, secondo i canoni prescritti dall'art. 12 disp. prel. cod. civ.

Vero è che il giudice, secondo il consolidato indirizzo del Giudice delle leggi, oltretutto nel rispetto della gerarchia delle fonti, è tenuto ad interpretare qualsiasi norma in maniera costituzionalmente orientata; cionondimeno nessuna operazione ermeneutica ispirata ai principi della Carta fondamentale può sconfinare nell'attribuzione di significati estranei alla cornice semantica costruita dal legislatore.

Ebbene il legislatore, nell'attribuire la facoltà di sospensione all'amministratore, non ha operato alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali. Stante quanto premesso, deve ritenersi che nessuna interpretazione costituzionalmente orientata possa spingersi fino al punto di introdurre tale distinzione, anche perché altrimenti l'art. 63 disp. att. cod. civ. vedrebbe irragionevolmente limitato il proprio ambito di operatività a casi del tutto marginali, essendo considerabili essenziali non solo il servizio idrico, ma anche quello di erogazione dell'energia elettrica e del gas.

Detto altrimenti, sostenere che il diritto di usufruire nella propria abitazione dei servizi essenziali prevarrebbe in ogni caso sui diritti patrimoniali del condominio tramite il quale quei servizi sono erogati tanto da essere inclusi nelle quote di condominio (e, dunque, della collettività dei condomini rappresentati dall'ente di gestione ed essi stessi suscettibili di essere esposti, collettivamente considerati, al rischio dell'insolvenza derivante dall'accumularsi della mora del singolo) da un lato introduce nella disposizione una previsione alla stessa estranea e, per altro verso, non considera la *ratio* sottesa all'intervento di cui all'art. 63 co. 3 disp.att. cod. civ.

L'intenzione perseguita dal legislatore della riforma del Condominio era difatti quella di evitare che il Condominio, quale ente di gestione della collettività dei condomini facenti parti del medesimo edificio, si faccia carico ad oltranza (e quindi oltre il limite di legge dei sei mesi) della morosità del singolo, circostanza che verrebbe ad esporre lo stesso Condominio al rischio di iniziative recuperatorie ed esecutive da parte dei propri fornitori; la *ratio* dell'art. 63, dunque, è proprio quella di attribuire all'amministratore di condominio uno strumento di tutela, che sia idoneo a interrompere un'erogazione di servizi la cui spesa, *a fortiori*, potrebbe finire per gravare sui condomini virtuosi, giusto il disposto del comma 2 del medesimo art. 63 cod. civ..

**2.3.** Quanto sopra, poi, trova riscontro in una interpretazione sistematica e teleologica della disposizione in esame.

Per vero, ritiene questo giudice che, legittimando la protrazione del comportamento inadempiente del condomino inadempiente, si arriverebbe alla conseguenza per cui o il condominio continua a sostenere i costi dell'unità immobiliare morosa o, viceversa, dovrebbe sopportare a sua volta il distacco delle forniture da parte dell'ente erogatore.

Quanto all'argomento che costituisce poi la principale obiezione a tale possibilità, ritiene il Tribunale di dover osservare che, al proposito, non possono trarsi validi argomenti contrari all'impostazione qui seguita dal generico riferimento al diritto *ex art. 32 Cost.*, vantato dal condomino e potenzialmente leso dalla decisione del condominio di interrompere l'erogazione dei servizi; infatti, un obbligo, di esclusiva natura privatistica, di pagare il costo di servizi che spetterebbe ad altri sostenere, assumendosi in definitiva l'altrui obbligazione a fini solidaristici, non si rinviene nell'ordinamento, né potrebbe trarsi in via deduttiva dalla necessità di assicurare la tutela della salute.

A ciò si aggiunga, quanto alla possibilità di sospensione del condomino moroso dal godimento di servizi comuni suscettibili di utilizzo separato, che ritenere non sospensibili tali servizi, quand'anche riguardanti il servizio idrico ovvero quello di riscaldamento, si tradurrebbe in una non consentita *interpretatio abrogans* del disposto di legge, il quale invece sancisce che «*in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condominio moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato*».

A ciò si aggiunga che, a voler diversamente opinare, si produrrebbe una conseguenza paradossale, giacché, in nome del diritto alla salute di colui che resta inadempiente, finirebbe per esser leso il medesimo diritto di coloro che, viceversa, adempiono diligentemente le obbligazioni proprie e, altresì, altrui, i quali - in ragione di tale obbligo di "solidarietà coattiva" e del maggior impegno finanziario che esso comporta - potrebbero dover subire a loro volta l'interruzione del servizio somministrato.

Sul fronte giuspubblicistico, inoltre, si osservi che solo riguardo al servizio idrico è dettata una 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" (così il D.P.C.M. 29 agosto 2016, in attuazione del collegato ambientale alla Legge di Stabilità del 2016; quanto al servizio idrico si veda ancora deliberazione n. 311/2019/R/IDR del 16 luglio 2019 circa le regole per il distacco delle utenze domestiche residenziali).

In disparte il fatto che tale regolamento si occupa di regolamentare il rapporto intercorrente tra il soggetto fornitore del servizio e l'utente, e non già i rapporti interni, di carattere prettamente privatistico, che investono un utente "complesso" quale è un condominio, si osserva che nulla invece è previsto dalla normativa di settore con riguardo ai servizi, parimenti essenziali, di gas, energia elettrica, ecc. ove pertanto deve reputarsi legittimo, da parte del concessionario o dell'ente erogatore, sospendere in loto l'erogazione al somministrato inadempiente *ex art. 1460 c.c.*, a nulla rilevando l'eventuale condizione di indigenza nella quale versi.

Ne deriva, allora, che neppure in ambito giuspubblicistico, ove il preminente interesse pubblico sovente autorizza deviazioni dal paradigma di diritto comune, è dato riscontrare un riconoscimento generalizzato, in funzione della tutela del diritto alla salute, di un limite all'esercizio dell'autotutela contrattuale nei confronti dell'utente moroso.

Senonché una deviazione dalle regole generali in materia di autotutela contrattuale potrebbe comunque concedersi, aderendo alla tesi qui avversata, solo allorché sussistano concrete condizioni di indigenza.

Va da sé che la prova dello stato di bisogno deve indubbiamente essere fornita o, almeno, allegata da chi assume di versare in detta condizione; condizione che, in definitiva, consentirebbe la possibilità di garantire in ogni caso un quantitativo minimo di erogazione.

Ebbene, anche laddove ci si muovesse in tale direzione, nel presente procedimento il proprietario è rimasta contumace, né, d'altra parte, lo stato di bisogno è desumibile da alcun elemento, sicché ciò che residua è unicamente la titolarità dell'immobile nonché la situazione di morosità.

Con ciò non si vuole certo mettere in discussione il diritto a restare contumaci, tuttavia il Tribunale deve ritenere assente qualunque elemento, anche presuntivo, che dimostri la sussistenza dello stato di bisogno, in mancanza del quale la morosità può senz'altro comportare l'applicazione dell'art. 63, co. 3, disp. att c.c.

2.4. Sicché, tornando alla domanda svolta, si sottolinea altresì la incontestabile presenza del *fumus boni iuris*, documentalmente provato e del *periculum in mora*, stante la certezza che, ove il condominio non ottemperi agli obblighi debitori, le forniture verranno sospese a tutti i condomini, specie ove si consideri la difficoltà a rifarsi in via esecutiva in ragione della incapacità della procedura e della presenza di altri creditori per più ingenti importi.

Inoltre, deve rilevarsi che la situazione patrimoniale del condomino, anche ove non florida, non potrebbe costituire elemento esimente della responsabilità civile che deriva dall'inadempimento della delibera condominiale di riparto delle spese appostate a bilancio ed approvate dall'assemblea. Non può invero non considerarsi che l'esposizione debitoria nei confronti del resistente si trascina con accumulo di una somma a debito e non risulta che lo stesso abbia tentato di proporre un piano di rientro, evidenziando così di non poter ridurre la propria condizione di morosità né di prospettare una concreta offerta di riduzione.

Tali elementi inducono, dunque, a ritenere ragionevolmente concreto il rischio che il Condominio possa finire per trovarsi in difficoltà con i propri fornitori, così trovarsi nella condizione di non poter garantire ai condomini, in particolare a quelli che pagano regolarmente gli oneri e che sono chiamati a farsi carico del debito altrui, i necessari servizi comuni. L'accumulo dell'esposizione debitoria induce vieppiù a ritenere che tale debito possa crescere ancora in futuro e divenire sempre più gravoso per il condominio.

In questo senso, pur venendo in considerazione un pregiudizio di natura economica, sussiste, rispetto al distacco del condomino moroso dalla fruizione del servizio comune, il pregiudizio imminente ed irreparabile richiesto dall'art. 700 c.p.c. che non deve essere apprezzato rispetto alla posizione del condomino rispetto al servizio sospeso quanto, piuttosto, rispetto al pericolo di pregiudizio cui il mancato pagamento degli oneri condominiali da parte del condomino moroso espone il Condominio, o meglio tutti i condomini, per non poter fare fronte agli ordinari oneri economici necessari per la gestione dell'ente collettivo medesimo.

3. All'accoglimento della domanda cautelare, consegue l'obbligo di provvedere sulle spese di lite, che seguono la soccombenza (art. 91 comma 1 c.p.c.), non senza rammentare che, ai sensi dell'art. 669 *octies* commi sesto e settimo c.p.c., nei giudizi cautelari azionati *ex art. 700 c.p.c.* – e in tutti gli altri casi in cui la tutela cautelare consiste in un provvedimento di carattere anticipatorio – il giudice è tenuto a provvedere anche sulle stesse, che, nel caso in esame, vengono liquidate come da dispositivo in ragione dell'importo del credito e del basso grado di complessità della controversia.

3.1. Si deve da ultimo osservare, quanto alle ulteriori richieste svolte dal Condominio, che le stesse attengono, se del caso, alle concrete modalità esecutive od attuative del presente provvedimento senza che siano state *concretamente* indicati aspetti di particolare difficoltà tecnica ovvero l'effettiva necessità di opere invasive per la proprietà della resistente; ne consegue che, allo stato, non può che prevedersi unicamente l'accoglimento della domanda limitatamente alla pronuncia di autorizzazione alla sospensione della fornitura di acqua calda e riscaldamento.

Inoltre, difettando ogni prova circa l'eventuale esistenza di conduttori od occupanti dell'immobile, la presente pronuncia non può che rivolgersi nei confronti della resistente, quale unico soggetto contraddittore.

### P.Q.M.

*Visti gli artt. 669 bis c.p.c. e 700 c.p.c.*

- **autorizza** il Condominio istante nei confronti della proprietà resistente a interrompere, mediante apposizione di sigilli e comunque mediante la soluzione tecnica meno gravosa ed invasiva, l'afflusso dell'acqua calda e per il riscaldamento dalle tubazioni condominiali mediante distacco dell'utenza individuale con la chiusura della relativa erogazione e con l'autorizzazione ad accedere, anche con l'ausilio della forza pubblica, all'immobile di

proprietà del resistente ove è ubicato il contatore individuale, ciò tramite impresa idraulica e/o edile che intercetti le tubazioni d'acqua d'ingresso chiudendole con tappi e con ogni altro mezzo tecnico del caso;

- **condanna** la resistente al pagamento delle spese di lite che liquida in € 118,50 per spese ed in € 1.200,00 per compenso professionale oltre accessori fiscali e previdenziali come per legge e rimborso forfetario (15%).

Si comunichi.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Perugia, li 19 dicembre 2021

Il Giudice designato (*dott.*  
*Luca Marzullo*)