

## **Mancati pagamenti condomino moroso - l'acqua non si stacca**

### **Tribunale di Bologna, ordinanza del 15 settembre 2017**

Fatto Premesso in fatto che: - con ricorso 5.6.2017 il CONDOMINIO VIA \*\*\* 7-9-11-13 BOLOGNA proponeva ricorso ex art. 700 c.p.c. nei confronti della condomina S chiedendo l'autorizzazione alla sospensione dei servizi centralizzati di riscaldamento e acqua, oltre al distacco dall'antenna televisiva condominiale, quali consentiti dal 3° comma dell'art. 63 Disp. Att. c.c. in caso di morosità nel pagamento delle quote condominiali; - esponeva di avere già richiesto ed ottenuto nel 2015 Decreto Ingiuntivo nei confronti della S e di avere attivato la conseguente procedura esecutiva immobiliare R.G. 74/2016 nella quale era, peraltro, intervenuto un creditore bancario ipotecario per un credito astrattamente assorbente il valore dell'immobile; - che, tuttavia, il debito della S era ulteriormente aumentato, anche in ragione dell'occupazione, a titolo di locazione, dell'appartamento con cospicui consumi di centrale termica, acqua fredda e calda, gas (come identificati nelle tabelle di ripartizione spese sia preventive che consuntive); consumi di cui dovrebbe farsi carico la restante compagine condominiale per un importo pari ad E 1.800,00 circa annuo; - alla fissata udienza in data 5.7.2017, nessuno essendosi costituito per la resistente, questo Giudice disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti del conduttore dell'appartamento, indicato in R, quale destinatario effettivo delle conseguenze del provvedimento richiesto; - la procedura subivapoi un'ulteriore rinviò dell'udienza 8.8.2017 per completamento della prova della notifica;

- all'udienza 12.9.2017 neppure il R si costituiva. Osserva: Documentalmente pacifica la durata ultrasemestrale della morosità riferibile alla condomina S ed altrettanto incontestabile la possibilità di godimento separato dei servizi comuni di riscaldamento e acqua, sussistono senz'altro astrattamente i presupposti applicativi dell'art. 63, 3° comma, Disp. Att. c.c., in forza del quale, per l'appunto, "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". Senonché da tempo dottrina e giurisprudenza - con risultati, peraltro, divergenti - si sono interrogati sulla necessità o meno di distinguere - a fronte dell'interesse meramente economico del Condominio - fra servizi "essenziali" e non essenziali in funzione della preminente tutela del diritto

alla salute, costituzionalmente tutelato (art. 32 Cost.). Proprio con riferimento al servizio di riscaldamento ed acqua si sono così confrontati gli orientamenti negativi alla sospensiva in parola per i diritti primari

costituzionalizzati (Trib. Brescia 29.9.2014; Trib. Milano 24.10.2013) e quelli positivi (Trib. Roma 27.6.2014; Trib. Alessandria 17.7.2015; Trib. Brescia 17.2.2014 e 21.5.2014), tutti valorizzanti l'aspetto assimilativo della fattispecie al rapporto diretto fra ente erogatore ed utente. Questo Giudice ritiene di aderire al primo orientamento, non senza sottolineare che dei servizi "essenziali" ha tenuto conto anche la legislazione statale, che, per quanto riguarda il servizio acqua, con il D.P.C.M. 29.8.2016 (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. Ovviamente non è servizio essenziale l'utilizzo dell'antenna televisiva centralizzata, salvo ad osservare che parte ricorrente non ha allegato alcuno specifico costo ordinario in ordine alla stessa.

Quanto in premessa è senz'altro dirimente, apparendo comunque opportuno considerare, sotto altro profilo, che - quanto meno per i servizi comuni principali sopra indicati - l'istituto qui in discussione va in ogni caso riguardato come extrema ratio e che tale situazione non sembra ravvisabile allorché - come nella specie - il Condominio abbia attivato, con il pignoramento, una procedura esecutiva immobiliare nei confronti del condomino moroso, con due conseguenti effetti: a) la possibilità di chiedere al G.E. la sostituzione immediata del custode del bene pignorato in vece del debitore esecutato, con conseguente acquisizione dei frutti derivanti dalla locazione dello stesso oltre che il pagamento delle spese condominiali relative; b) l'attivazione del nuovo custode in ordine alla liberazione dell'immobile, fra l'altro, in caso di inadempienza ai predetti obblighi.

Il ricorso va, conclusivamente, rigettato. Nulla per le spese, attesa la mancata costituzione dei resistenti. Diritto PQM P.Q.M. Visto l'art. 700 c.p.c. - RIGETTA il ricorso. Nulla per le spese di lite. Bologna, 15 settembre 2017. Depositata in cancelleria il 15/09/2017.

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n.