

**Acqua e calore.** I Tribunali li considerano beni primari

# Difficile togliere i servizi ai morosi

**Pier Paolo Bosso**

Con la riforma del condominio del 2012, il nuovo articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile ha riconosciuto all'amministratore un drastico potere di intervento: in caso di mora nel pagamento dei contributi (condominali) che si sia protratta per un semestre, può **sospendere il condòmino** moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, anche in mancanza di autorizzazione contenuta nel regolamento condominiale, come invece richiesto prima della riforma.

Innanzitutto non è chiaro - in concreto - cosa si debba inten-

## IL PUNTO

Resta da definire con precisione l'espressione «morosità protrattasi per un semestre»

dere per morosità protrattasi per un semestre, inoltre, trattandosi di facoltà e non di obbligo, gli amministratori non amano un'iniziativa così invasiva verso i morosi, se non dopo una decisione dell'assemblea che li autorizzi ed inviti ad agire con l'ausilio delle ditte che possano isolare l'unità immobiliare interessata dal servizio comune e - se del caso - con un legale che chieda ed ottenga l'autorizzazione del Giudice a intervenire, anche con provvedimento d'urgenza in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile (Tribunale Busto Arsizio, sentenza del 24 ottobre 2010) in casa del moroso che si opponga alle operazioni.

Il Tribunale di Modena (ordinanza del 5 giugno 2015) ha autorizzato la **sospensione dell'acqua** corrente al moroso, come potere-dovere dell'amministratore, ma intervenendo solo sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere su parti di proprietà esclusiva del moroso. Favorevoli alla sospensione anche

il Tribunale di Lecco (ordinanza del 29 dicembre 2014), il Tribunale di Roma (ordinanza del 27 giugno 2014), il Tribunale di Brescia (ordinanze del 17 febbraio e 21 maggio 2014), che ha ordinato al moroso di consentire ai tecnici incaricati dal condominio di entrare nei locali di sua proprietà, per sospendergli il riscaldamento, intervenendo su tubazioni condominiali e radiatori posti all'interno.

Il Tribunale di Milano (ordinanza del 24 ottobre 2013) ha invece negato la sospensione del riscaldamento, in quanto vita e salute sono **beni primari costituzionalmente** protetti; idem il Tribunale di Brescia (ordinanza 29 settembre 2014) per la sospensione del servizio idrico, ammettendo però la sospensione dall'utilizzo dell'impianto centralizzato Tv e della piscina condominiale. Il Tribunale di Torino (ordinanza 21 agosto 2014) ha negato la chiusura di riscaldamento e acqua calda considerata «**l'indivisibilità dei servizi comuni**».

Problemi nel sospendere l'uso dell'**ascensore** ai morosi, dotandolo di tessere magnetiche, in presenza di portatori di handicap o anziani; meno problemi nel sospendere servizi "non essenziali" o per immobili non destinati ad abitazione principale, come box, garage, cantine. Per il resto, trattandosi di sacrificare diritti tutelati da Costituzione e Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, si attende un intervento della Cassazione.

L'articolo 3 del Dpcm 29 agosto 2016, in tema di contenimento della morosità nel servizio idrico, ha poi previsto che in nessun caso sia applicata la disalimentazione del servizio agli utenti domestici residenti ed in condizioni di disagio economico-sociale, come individuati dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, ai quali va in ogni caso garantito il **minimo vitale pari a 50 litri abitante-giorno**.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

