

# La sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni: UN'ARMA EFFICACE?

di Antonino Spinoso \*

La morosità nei pagamenti degli oneri condominiali costituisce una delle problematiche più odiose nella nostra materia, per un duplice ordine di motivi: sia perché di fatto pone l'amministratore nell'inevitabile difficoltà, quando non addirittura impossibilità, di dare corso ad un'ordinata, puntuale ed efficiente gestione, sia perché determina una situazione di pericolo per i beni ed i servizi condominiali e di disagio per i condòmini adempienti, che spesso sono chiamati a "coprire" i mancati pagamenti degli altri.

È pur vero che il legislatore ha sempre guardato con attenzione la problematica della morosità in ambito condominiale, regolando la materia con norme peculiari: basti pensare alla disciplina del decreto ingiuntivo ottenuto sulla base del piano di riparto approvato dall'assemblea, cui l'art. 63 primo comma disp. att. c.c. conferisce l'immediata esecutività *ex lege*. Ma è altrettanto innegabile che i tempi dell'attività di recupero delle somme dovute dai condòmini morosi possono essere estremamente lunghi, sicché la legge offre agli amministratori uno strumento che, pur non portando all'immediato recupero di quanto dovuto al condominio, è stato pensato per consegnare all'amministratore un'arma con una forza persuasiva parimenti incisiva rispetto a quella di un provvedimento giudiziario.

Intendiamo riferirci all'istituto, previsto e disciplinato dal terzo comma dell'art. 63 delle disp. att. c.c., che concede all'amministratore, "*in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre*", il diritto di "*sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato*".

La lettera della norma ha indotto la giurisprudenza a parlare espressamente di una forma di autotutela in materia privatistica e di ritenere che l'istituto prescindendo dal rapporto di corrispettività fra la prestazione inadempita e la prestazione del servizio sospesa<sup>1</sup>.

In realtà, per parlare in termini propri di autotutela sarebbe necessaria la possibilità, riconosciuta al titolare di un diritto soggettivo, di ottenere un determinato effetto giuridico senza il ricorso ad un organo giurisdizionale: l'istituto in esame, invece, nonostante la lettera dell'art. 63 disp. att. c.c. terzo comma possa far pensare ad un potere autonomo, da esercitare appunto in autotutela,

deve fare i conti con le singole peculiarità dei servizi comuni suscettibili di sospensione individuale. Se l'intento dell'art. 63 disp. att. c.c. è quello di fornire all'amministratore uno strumento forte<sup>2</sup> e nel contempo di rispettare le esigenze dei condòmini puntuali ed adempienti, che non vedono di buon occhio il fatto che i morosi continuino ad utilizzare i servizi comuni, altro discorso è verificare se tale intento sia stato realizzato.

In realtà lo stato applicativo della norma appare estremamente fluido ed è condizionato da vari fattori. Anzitutto l'applicazione va circoscritta alla sospensione di quelli che il codice definisce "servizi comuni suscettibili di godimento separato". L'istituto dunque è applicabile solo nell'ipotesi in cui l'esclusione del singolo condòmino moroso possa essere posta in essere senza il coinvolgimento degli altri, nel caso cioè in cui il servizio sia suscettibile di sospensione individuale: non è possibile, ad esempio, procedere al distacco individuale dal servizio di pulizia delle scale o da quello relativo alla portineria, che non potrebbero mai essere sospesi limitatamente a singoli condòmini.

Occorre poi distinguere i servizi comuni la cui sospensione nei confronti del singolo partecipante non contrasti con le sue esigenze fondamentali di vita e con diritti costituzionalmente garantiti e si possa effettuare con intervento esclusivo sulle parti comuni dell'impianto (senza alcuna intromissione cioè nella proprietà privata del condòmino moroso), da quelli che involgono diritti primari e necessitano, per la disattivazione, attività su parti individuali.

I soli servizi suscettibili di sospensione ex art. 63 disp. att., senza un "passaggio" giudiziale, sarebbero i primi, che però si riducono a pochi casi (pensiamo all'uso della piscina e del campo da tennis, al citofono, all'antenna centralizzata, all'ascensore quando si possano applicare dispositivi che ne impediscano l'uso individuale) e spesso sono di natura tale da non avere quell'impatto persuasivo che sta alla base dell'istituto.

Dunque la norma in esame, nonostante il suo tenore letterale, presuppone che, a parte i casi sopra esaminati, l'amministratore del condominio, pur a fronte di una morosità perdurante da oltre un semestre, non abbia il potere di sospendere il servizio comune in via autonoma, ma possa agire solo previo provvedimento giudiziale che lo legittimi al distacco e ne fissi condizioni, limiti e modalità.

E ciò anche per non incorrere nei rigori della legge penale, visto che la giurisprudenza ha ritenuto responsabile del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, ex art. 392 c.p., il gestore di un *residence* che, a fronte della morosità di un condòmino, gli aveva disattivato l'utenza elettrica<sup>3</sup>.

Ecco che l'istituto della sospensione dei servizi condominiali, nonostante l'apparente larghezza del testo della norma delle disposizioni di attuazione, appare pressoché inutilizzabile come strumento di vera e propria autotutela e necessità, quasi sempre, dell'intervento del Giudice civile.

L'amministratore deve pertanto dotarsi di un'autorizzazione giudiziale qualora il distacco richieda necessariamente interventi da eseguire in luoghi di pertinenza esclusiva del condòmino interessato (se, ad esempio, sia necessario agire su dispositivi posti all'interno delle singole abitazioni) e nelle ipotesi di coinvolgimento di diritti fondamentali.

Il tema più dibattuto in giurisprudenza attiene alla sospensione dell'erogazione dei servizi di acqua e riscaldamento: problema delicato, in quanto tali servizi involgono diritti fondamentali della persona, in particolare il diritto alla salute tutelato dalla Costituzione, quindi, in via di principio, di rango superiore rispetto a quello, di natura economica, vantato dal condominio al pagamento degli oneri ed all'applicazione del conseguente strumento sospensivo.

Purtroppo non è possibile dare indicazioni certe in presenza di una giurisprudenza di merito estremamente variegata, con decisioni di direzioni diverse, che si registrano tra i giudici, a volte all'interno dello stesso Tribunale.

La posizione più rigida ritiene la rilevanza del diritto alla salute, primario e costituzionalmente protetto, ostacolo insormontabile al diritto del condominio di procedere al distacco di servizi che possono incidere su tale diritto, come in particolare quelli di fornitura idrica e di riscaldamento.

Su queste basi si sostiene l'inammissibilità della sospensione della fornitura dell'acqua, in ragione sia della sua natura di servizio relativo a bene primario "essenziale per la sopravvivenza", sia del fatto di essere "non fungibile in altro modo da parte del condòmino"<sup>4</sup>.

Ma vi sono voci giurisprudenziale di senso contrario, che hanno invece imposto, a carico di condòmini con morosità ultrasemestrale, l'obbligo di consentire ai tecnici incaricati dal condominio la realizzazione della sospensione della fornitura del riscaldamento, anche mediante l'ingresso, se necessario assistito dalla Forza Pubblica, all'interno dei locali di loro proprietà e mediante interruzione dell'afflusso dell'acqua calda dalle tubazioni condominiali verso i radiatori posti nell'unità immobiliare.

Questa posizione non riconosce l'intangibilità di servizi essenziali come acqua e gas, in quanto ritiene prevalente il fatto che la morosità individuale possa costringere il condominio a continuare a sostenere i costi che gravavano sul condòmino moroso per non subire le conseguenze dovute al distacco delle forniture da parte dell'Ente erogatore dei servizi<sup>5</sup>.

In realtà va detto che una normativa posta a protezione del singolo, pur moroso, è vigente esclusivamente in relazione al servizio di fornitura di acqua, ma solo in caso di "documentato stato di disagio economico-sociale": l'art. 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 agosto 2016 dispone infatti che "in nessun caso è applicata la disalimentazione del servizio" idrico agli "utenti domestici residenti che versano in documentato stato di disagio economico-sociale", cui deve essere in ogni caso "garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno". Peraltro l'onere della prova dello stato di indigenza grava sull'utente che dichiara di versare in tale condizione, per cui in presenza di una tale dimostrazione, la sospensione del servizio idrico non può essere autorizzata se non nei limiti quantificati e previsti dal citato Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

In conclusione, a fronte della normativa codicistica apparentemente chiara e del palese intento del legislatore di approntare una disciplina che scoraggi il fenomeno della morosità in ambito condominiale, lo strumento della sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni, non sempre, complici anche interventi giudiziali variegati, riesce a soddisfare l'esigenza per

la cui tutela era stato introdotto nel codice civile del 1942 e rafforzato dalla riforma del 2012.

Se ha veramente a cuore la situazione che una compagine condominiale può trovarsi ad affrontare nei casi di morosità dei partecipanti, il legislatore deve introdurre veloci ed efficaci strumenti di recupero dei crediti del condominio, le cui peculiarità necessitano di disciplina *ad hoc*.

Anche se non si vuole arrivare ad adottare soluzioni simili a quelle di alcuni Paesi Europei<sup>6</sup>, talmente cogenti ed incisive da indurre a ritenerle lesive dei poteri connessi al diritto di comproprietà, è però fondamentale riflettere sul fatto che la morosità in ambito condominiale determina una intensa problematicità e, quindi, necessita di una disciplina che, con il rispetto ovviamente di tutte le garanzie legali, spinga efficacemente ogni condòmino a tenere un atteggiamento corretto e collaborativo con la gestione dei beni e servizi comuni.

1. Il Tribunale di Brescia, con ordinanza del 17 febbraio 2014, non ravvisa *"nella norma alcun nesso di corrispettività tra il servizio di cui si chiede l'autorizzazione alla sospensione e la natura dei servizi per i quali il condòmino risulti moroso, siccome la regola istituisce una forma di autotutela del condominio, funzionale al recupero degli oneri nel suo complesso, senza invocare un rapporto sinallagmatico fra prestazione inadempita e prestazione sospesa, in quanto ciò che conta è esclusivamente l'esistenza e l'entità della morosità nel pagamento degli oneri condominiali nel loro complesso"*.
2. Strumento rafforzato dalla riforma del 2012, che ha modificato il terzo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., nel senso di un conferimento di maggiori poteri all'amministratore, non più condizionato alla previa autorizzazione del Regolamento: la normativa *ante* riforma infatti prevedeva il diritto in capo all'amministratore, sempre *"in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre"* di *"sospendere al condòmino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato"*, ma solo *"se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione"*.
3. Cfr. Cassazione Sesta Sezione Penale, sentenza n° 47276 del 5 novembre 2015.
4. Così testualmente il Tribunale di Roma – Sezione 5<sup>a</sup> civile – Giudice Dott. Miccio, che, con ordinanza del 23 settembre 2019, ha dichiarato il diritto del condominio di procedere alla sospensione dei servizi di citofono, ascensore (previa installazione di dispositivo che permetta agli altri condòmini il suo utilizzo) e di antenna centralizzata, ma ha ritenuto il servizio di fornitura di acqua non suscettibile di distacco giudiziale.  
Anche il Tribunale di Bologna ha vietato ad un amministratore di procedere all'interruzione del servizio di fornitura di acqua, *"in quanto la sospensione finirebbe per incidere in maniera negativa sul bene della salute che è costituzionalmente salvaguardato"* (sentenza del 15 settembre 2017).
5. Così il Tribunale di Padova con ordinanza del 16 novembre 2012 e, più di recente ed in contrasto con precedenti posizioni assunte dallo stesso Ufficio, il Tribunale di Bologna con ordinanza del 3 aprile 2018.
6. Ad esempio in Francia e Svizzera è prevista l'iscrizione di ipoteca legale sull'immobile di proprietà del moroso e tale procedura è semplificata dal fatto che può essere posta in atto dall'amministratore personalmente senza avvocato e dopo una semplice messa in mora. La Spagna e la Germania disciplinano, a carico dei condòmini morosi, forme di sospensione del diritto di voto in assemblea, mentre in Portogallo il verbale di approvazione dei bilanci e della ripartizione costituisce titolo esecutivo.

\* Avvocato del Foro di Roma