

Morosità condominiale e sospensione dei servizi comuni

18 Maggio 2017
Lorenzo Cottignoli

1. Recupero dei crediti in Condominio: responsabilità per l'Amministratore

Con l'approvazione della legge n. 220 del 20.12.2012, entrata in vigore il 18.6.2013, c.d. Riforma del Condominio, la tematica del recupero dei crediti condominiali ha assunto una nuova coloritura, in particolare alla luce della responsabilità che la norma attribuisce all'Amministratore.

L'articolo 1130 comma 1 n. 3) del Codice civile, in particolare, onera l'Amministratore di curare la riscossione dei contributi (e dell'erogazione delle spese correnti) "per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni".

Inoltre, l'articolo 1129 comma 9 del Codice civile impone all'Amministratore "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea", di agire "agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro **sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso".

Il medesimo articolo 1129 del Codice civile, al comma 12 n. 6), infine, iscrive tra le gravi irregolarità, che danno facoltà persino ad un singolo condomino di adire il Tribunale per sentire revocare l'Amministratore dalla propria carica, l'aver "omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva", in caso "azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio".

Come ben si nota, dunque, **con l'introduzione della Riforma, l'Amministratore è chiamato ad attivarsi in un termine massimo di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, per dare corso al recupero del credito, e altresì risponde, unitamente al legale cui conferisce l'incarico, della diligente cura dell'azione, anche esecutiva, per il recupero del credito. Diversamente, l'Assemblea o qualunque condomino, può causarne la revoca e quindi la cessazione dell'incarico.**

2. La sospensione dei servizi comuni: modalità operative e criticità

Nel novero delle strategie attuabili dall'Amministratore (di concerto con il legale) per il recupero del credito condominiale, l'articolo 63 comma 3 Disposizioni di Attuazione del Codice civile, iscrive, "in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre", il potere di "sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato."

La tematica della sospensione dei servizi comuni risulta di particolare attualità, pertanto, alla luce della responsabilità dell'Amministratore nella cura dell'azione di recupero del credito, rientrando tra le possibili opzioni: in concreto, si potrà valutare la sospensione dell'utilizzo dell'ascensore, ove disciplinato mediante accesso presidiato da chiave, la sospensione del servizio di erogazione dell'acqua e la sospensione del di riscaldamento, se ciò non comporta danno o il generarsi di anomalie per gli impianti, e altri servizi "suscettibili di godimento separato", quali per esempio il posto auto a rotazione nel parcheggio condominiale.

Non sono, invece, sospendibili, servizi non suscettibili di godimento separato quali, ad esempio, la pulizia delle scale, l'illuminazione delle parti comuni, la portineria, l'accesso alle parti comuni.

Deve, tuttavia, contemperarsi il diritto del Condominio all'esazione dei contributi di spesa, con i diritti fondamentali della persona, costituzionalmente garantiti, alla vita e alla salute, di talché la sospensione di servizi essenziali può risultare talora illegittima, se attuata con modalità che non tengano conto di tali valori primari.

Inoltre, deve valutarsi se sussiste una eventuale previsione in materia da parte del regolamento condominiale, specialmente se di natura contrattuale, e dunque atto ad incidere anche nella sfera di proprietà esclusiva del singolo condomino.

A ben vedere, infatti, **il punto dolente dell'applicazione della normativa risiede nella liceità di un intervento che, anche laddove operato all'esterno della proprietà esclusiva, incida su diritti fondamentali della persona. Quando, per giunta, vi fosse la necessità di accedere alla singola proprietà per intervenire sugli impianti e sui contatori, la legittimità dell'azione deve essere ancor più soggetta ad un attenta valutazione.**

L'azione dell'Amministratore che, *sic et simpliciter*, provveda a sospendere l'erogazione di servizi comuni, suscettibili di godimento separato, pertanto, ove in violazione di diritti inviolabili della persona, rischia di esporre lo stesso ad una responsabilità dal duplice profilo, civile e penale.

Sotto il profilo civile, in via contrattuale nei confronti del Condominio, quale mandatario e in via extracontrattuale nei confronti del condomino moroso.

Sotto il profilo penale, ai sensi dell'articolo 329 del Codice penale, (Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose), che – peraltro – configurandosi quale Reato contro l'Amministrazione della Giustizia, in caso di condanna comporta la decadenza dai requisiti previsti ex articolo 71 bis Disposizioni di Attuazione del Codice civile per l'esercizio dell'incarico di amministratore, con conseguente rischio di revoca di tutti i mandati in essere in capo al professionista.

3. La sospensione dei servizi comuni: le pronunce giurisprudenziali in materia

La giurisprudenza di merito, costituita di norma da Ordinanze pronunciate in esito a ricorso ex articolo 700 del Codice di procedura civile, risulta non uniforme, verosimilmente in quanto non assoggettata, nella pratica del processo, alla tipica funzione nomofilattica svolta dalla Suprema Corte.

Nello specifico, rinveniamo differenti pronunce, per quanto riguarda la sospensione del servizio di approvvigionamento idrico, con orientamenti opposti.

L'orientamento favorevole (v. Ordinanza Trib. Brescia n. 427 del 13.2.2014 - Ord. Trib. Modena 5 giugno 2015), premesso che non sussiste un rapporto di proporzionalità tra la sospensione e la morosità, rinviene il *fumus boni juris* nella morosità conclamata dai bilanci condominiali approvati, e il *periculum in mora* nel disinteresse dei condomini morosi al procedimento, **arrivando ad autorizzare la sospensione del servizio solo nei confronti dei condomini rimasti contumaci.**

L'orientamento contrario (v. Ordinanza Trib. Brescia n. 15600 del 29.9.2014), ritiene che la fornitura di acqua non sia servizio condominiale, ma fornito dell'Ente erogatore, e che i singoli condomini virtuosi potrebbero concludere contratti privati e superare così il problema della morosità, mentre, al contrario, **l'interruzione dell'acqua nei confronti dei morosi minaccia diritti costituzionalmente garantiti alla vita e alla salute.**

Quanto invece all'impianto di **riscaldamento**, il Tribunale di Milano (Ordinanza del 21.10.2015), ha negato la possibilità di sospensione, ritenendo che l'interruzione del riscaldamento in periodo invernale

minacci diritti costituzionalmente garantiti alla vita e alla salute e crei pertanto un danno irreparabile. Alla luce della delicatezza della materia e delle conseguenti responsabilità, nonché della diversità di orientamenti sulle singole specifiche casistiche, **appare pertanto sempre opportuno, in via preventiva e d'urgenza, da parte del Condominio, un ricorso al Tribunale ex articolo 700 Codice procedura civile, al fine di sentirsi autorizzare alla sospensione del singolo servizio, convenendo a tal fine in giudizio il condomino moroso ed avviando pertanto al rischio di un'azione che diversamente potrebbe dar luogo a conseguenze di gravità ben più ampia di quella che si vorrebbe sanare.**

***TAG:** amministratore, condominio, recupero crediti, Riforma del condominio, diritto immobiliare, del condominio, dei diritti reali, privato, Diritto processuale civile*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.
