

Morosità. Per il Tribunale di Modena l'amministratore può agire senza formalità

Possibile il distacco dell'acqua

Alessandro Gallucci

L'amministratore di condominio può sospendere l'erogazione dei servizi ai condòmini che siano in ritardo con i pagamenti?

La risposta, secondo il Tribunale di Modena, è positiva (si vedano anche «Il Sole 24 Ore» del 21 luglio e 10 agosto 2015). I giudici del Tribunale emiliano si sono pronunciati in tal senso con un'ordinanza del 5 giugno 2015, che merita attenzione poiché rappresenta una delle prime applicazioni del nuovo terzo comma dell'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, riguardante la sospensione dei servizi condominiali suscettibili di separato godimento. La norma specifica che nel caso in cui lo stato di morosità

di un condòmino si protragga per oltre un semestre, l'amministratore può sospendergli la fruizione dei servizi suscettibili di autonomo godimento. In che modo può farlo? E a questa domanda che i giudici hanno dato risposta.

Nel caso che li ha portati a pronunciarsi, un amministratore aveva sospeso all'occupante di un appartamento il servizio di **acqua potabile** a causa del suo perdurante stato di morosità. Secondo il Tribunale modenese, l'articolo 63 non richiede che la sospensione del servizio sia prevista dal regolamento condominiale, quindi l'amministratore può sospendere i servizi di propria iniziativa, ossia senza preventiva autorizzazione giudiziale, purché

l'intervento sospensivo possa essere operato intervenendo sulle parti comuni dell'impianto.

Rispetto al servizio idrico spesso viene tirata in ballo la sua essenzialità, al fine di bloccare l'azione dell'amministratore condominiale. I giudici del Tribunale di Modena non hanno affrontato la questione, in quanto, nelle more del giudizio, il condòmino aveva perso la sua qualifica (e, tra l'altro, anche la legittimazione ad agire in giudizio) perché l'immobile era stato pignorato.

Le spese per arrivare alla sospensione del servizio devono essere sostenute dal condòmino, che potrà poi rivalersi sull'ex condòmino moroso anche per questo costo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

