Riscaldamento nei condomini morosi

Inviato da Nicola Tartaglia
giovedì 21 novembre 2013
Ultimo aggiornamento giovedì 02 giugno 2016

Il riscaldamento non si stacca, neanche se i condomini sono morosi. Vanno tutelati i diritti fondamentali delle persone. 05/11/2013 Il Tribunale di Milano, con provvedimento d'urgenza, depositato il 24 ottobre 2013 (causa 72656/13) ha ordinato, ad un amministratore di condominio, di ripristinare immediatamente il servizio di riscaldamento in favore del condominio, anche se persistono situazioni di morosità. Condominio moroso e sospensione del servizio. Un amministratore, stanco dei ritardi nei pagamenti, decide di applicare il nuovo articolo 63, terzo comma, disp. att. del Codice civile che rappresenta uno degli strumenti più persuasivi e diretti per combattere le morosità condominiali prevedendo la possibilità di escludere il condomino, in ritardo con i pagamenti, dall’utilizzazione dei beni e dei servizi comuni e sospendendo la fruizione dei servizi suscettibili di godimento separato. L’amministratore decide, quindi, di utilizzare questo “strumento” facendo trovare un cospicuo numero di famiglie senza riscaldamento, senza alcun preavviso, in quanto ai sensi del nuovo dettato normativo, rientra nei suoi poteri effettuare tale sospensione a prescindere da una preventiva concertazione ed autorizzazione assembleare. Un legislatore “poco sensibile”. Limitatamente alla materia condominiale, il Legislatore è stato poco sensibile al recepimento dei principi costituzionali. Nel momento in cui si decideva di “metter mano” all’intero impianto normativo -ci si riferisce alla legge n°220/2012- era necessario porre come punto centrale della riforma, lo sviluppo della persona durante lo svolgimento dei rapporti interni tra condomini, cercando di colmare quella fonte mancante, la Costituzione, sempre dimenticata, nonostante nel corso degli anni, si è assistito ad un aumento delle esigenze abitative nel condominio, volte a valorizzare alcuni principi costituzionali quali la tutela della salute e lafunzione sociale delle proprietà. (Cfr. Cass. 14 febbraio 2012,n. 2156; Cass. 15 marzo 1993, n. 3090; Tribunale Foggia 29 giugno 1991. Limitatamente al diritto di salute, il Giudice conciliatore Bari, stabilì che era annullabile per eccesso di potere la delibera assembleare che abbia statuito l'accensione dell'impianto centralizzato di riscaldamento dalle ore 16 alle ore 22, con esclusione delle ore mattutine, in quanto è regola generale che il riscaldamento venga erogato soprattutto nelle ore più fredde della giornata, che sono quelle di prima mattina e di sera, nelle quali v'è maggior pericolo che le condizioni climatiche possano procurare danni alla salute di coloro che vivono nell'edifici. Giudice conciliatore Bari, 10 ottobre 1989). Si colmano le amnesie. Al quadro si d’ora delineato, sembra essersi de tutto disinteressato il Riformatore del 2012. Infatti, il Tribunale di Milano, con provvedimento d'urgenza, ha fissato alcuni principi rilevanti in ordine alla tutela dei diritti costituzionali. Il ragionamento del Giudice parte da un presupposto: la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento in periodo invernale, è lesiva dei diritti fondamentali delle persone, ovvero del diritto alla salute. Con la sospensione del servizio si intende tutelare solo un interesse economico, come tale pur sempre riparabile. Per tali ragioni, l'organo giudicante, ha ritenuto sussistente un pericolo di danno grave e irreparabile e, quindi, di dover accogliere il provvedimento d'urgenza, inaudita altera parte, fissando una successiva udienza per procedere con la conferma, modifica o revoca dello stesso. Quindi per il Giudice milanese, l'interruzione del servizio, siccome lede il diritto costituzionale alla salute, non può essere applicato nei confronti di un condominio moroso. Alcune difficoltà applicative. Questa vicenda mette in evidenza come lo “strumento” predisposto dell'articolo 63 disp. att. cod. civ. dovrà essere applicato con estrema prudenza da parte dell'amministratore. Nel silenzio della norma, è chiaro però, che il potere discrezionale conferito all'amministratore dovrà essere dosato utilizzando la diligenza del buon padre di famiglia, perché è ovvio che il Giudice potrà censurare eventuali azioni che possano ledere o minacciare il diritto alla salute, l’incolumità e integrità fisica, o diritti soggetti fondamentali della persona umana. In realtà, nella prima versione dell’articolo, era stata prevista una clausola di temperamento secondo cui la sospensione del servizio era limitato “salvo che l’autorità giudiziaria, adita anche in via d’urgenza, riconosca l’essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l’impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi” . Sicuramente una tale previsione sarebbe stata necessaria al fine di tutelare meglio i rapporti tra i condomini. (Fonte Il Sole 24 Ore)