

SENTENZE DI MERITO

Vedi massime correlate

Estremi

Classificazione

Autorità Tribunale Alessandria

COMUNIONE E CONDOMINIO - Condominio negli edifici - -

Data: 17/07/2015 ud. 17/07/2015

amministratore, attribuzioni e provvedimenti

Numero:

Intestazione

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Alessandria
sez. Civile
ordinanza 17 luglio 2015
Presidente Santinello - Relatore Bertolotto
Osserva

Fatto

FATTO E DIRITTO

Il giudice di prime cure con provvedimento reso in data 3.5.15 ha accolto il ricorso ex art. 700 c.p.c. formulato dai resistenti, ordinando ad AMAG s.p.a. di ristabilire l'ordinario flusso di acqua in favore dei ricorrenti.

Il provvedimento reclamato ha ritenuto che i resistenti abbiano provato di essere in regola con i pagamenti per il consumo di acqua (in ragione del rendiconto spese ordinarie) e ne ha desunto che: se da un lato sorge in capo ai condomini 'in regola' un onere di sollecitare l'amministratore a corrispondere al fornitore le quote condominiali già incassate, in modo da realizzare un adempimento quantomeno parziale e in capo all'amministratore, il potere di sospendere i condomini morosi dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, dall'altro lato non per questo il resistente è legittimato alla riduzione indiscriminata del servizio nei confronti del caseggiato. Ha quindi osservato che pur essendo il contratto di fornitura intestato al condominio (doc. 1 parte resistente) e del pari inconfutabile l'esistenza di una morosità del Condominio L.B. (doc. 3), posto che tutte le fatture intestate all'utenza (omissis) risultano insolute, tanto che in relazione ad esse è stato emesso decreto ingiuntivo, una sospensione delle forniture per i servizi condominiali dell'intero edificio, indipendentemente dalla morosità soltanto di alcuni, facente leva sull'intervenuta stipula del contratto di somministrazione esclusivamente tra l'amministratore e l'azienda fornitrice, si giustificerebbe solo in relazione alle utenze di cui beneficiano parti comuni degli edifici (e non le singole unità immobiliari), quali ad es. luce nelle scale e acqua nei cortili condominiali. Ha ritenuto sussistente inoltre il periculum in mora nella ricaduta negativa che è suscettibile di avere nella vita quotidiana la riduzione di un servizio di primaria importanza quale l'erogazione dell'acqua.

Avverso detta ordinanza è stato depositato tempestivo reclamo da parte di AMAG s.p.a., la quale ha contestato le conclusioni raggiunte dal giudice di prime cure, osservando che:

* il **condominio L.B.** è moroso nei pagamenti dei forniture di acqua ad AMAG per E 19.531,00, come risulta dal decreto ingiuntivo esecutivo emesso a suo carico e non opposto;

* a fronte dell'accertata morosità del **Condominio**, AMAG ha applicato l'art. 53 co. 2 **Regolamento** di utenza per le forniture idriche approvato dall'ATO 6 Alessandrino, che facoltizza il fornitore del servizio idrico, in caso di mancato pagamento e dopo un sollecito, di procedere senza ulteriore preavviso alla riduzione al minimo della somministrazione dell'acqua per le utenze domestiche;

* non si può configurare un adempimento parziale da parte dei resistenti, in quanto il rapporto interno tra il singolo condomino e l'amministratore dell'immobile non è rilevante per i terzi creditori, né è agli stessi opponibile;

* l'amministratore è mandatario del **condominio** nell'erogazione della spesa per servizi comuni e il pagamento della propria quota di spese comuni non può costituire adempimento da parte del singolo condomino;

* i condomini che hanno pagato non si sono curati di pretendere che l'amministratore pagasse i fornitori, tra cui AMAG;

* il **condominio L.B.** è integralmente moroso nei confronti della società reclamante, la quale nel rispetto del disposto degli artt. 1460 e 1565 c.c. si è vista costretta a limitare la somministrazione di acqua al **condominio**;

* il giudice di prime cure non si è espresso su alcune eccezioni di rito, che riformula, e segnatamente:

1) la mancata di formulazione di conclusioni relative al merito, che avrebbe dovuto impedire l'accoglimento del ricorso per assenza di una condizione necessaria per la creazione di un valido rapporto processuale, dando luogo alla nullità del ricorso per aver impedito all'atto il raggiungimento del suo scopo ex art. 156 c.p.c.;

2) il difetto di interesse ad agire in capo ai ricorrenti;

3) il difetto di legittimazione ad agire in capo ai ricorrenti.

La reclamante chiede, quindi, che, riformando in toto l'ordinanza impugnata, il Collegio dichiari l'inammissibilità, l'infondatezza e la conseguente inaccogliabilità delle argomentazioni contenute nel ricorso e autorizzi AMAG in via immediata a ripristinare la limitazione alla fornitura al servizio idrico al Condominio L.B., condannando i resistenti a restituire la somma di E.2.589,13 corrisposta in ossequio alla condanna al pagamento delle spese legali; con condanna alle spese di grado.

I resistenti hanno, per contro, chiesto di rigettarsi il reclamo, osservando che:

* AMAG ha plurime possibilità di esercizio del suo diritto di credito verso il **condominio**, atteso che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., oltre ai condomini morosi, può chiedere il pagamento anche ai condomini in regola con i pagamenti, seppur in via sussidiaria; nessuna azione esecutiva è stata, invece, posta in essere da AMAG per recuperare il suo credito;

* il **regolamento dell'ATO 6 Alessandrino** non ha portata normativa e prevede la possibilità di sospendere l'erogazione del servizio al di fuori delle attribuzioni di legge, in violazione del disposto dell'art. 1341 c.c., mancando l'approvazione specifica per iscritto;

* è indubbio che il **condominio** si sia reso inadempiente non pagando le bollette, ma il **condominio** è una mera organizzazione di comproprietari dotati di stabile rappresentanza e AMAG avrebbe potuto sospendere l'acqua solo per le parti comuni e non nei singoli alloggi;

* la sospensione del servizio ha danneggiato anche gli utenti in regola con i pagamenti;

* secondo le Sezioni Unite della Cassazione, la responsabilità dei singoli rappresentanti per le obbligazioni assunte dal **condominio** verso terzi sono governate dal criterio della parzialità, sicché il singolo **condominio** risponde solo per la propria quota; peraltro, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini";

* il principio di parzialità del debito dei singoli condomini comporta che AMAG avrebbe dovuto sospendere selettivamente le erogazioni ai condomini non in regola con i pagamenti;

* il bene acqua non è una semplice merce, ma è un'estensione del diritto alla vita (cf. risoluzione ONU GA/10967 del 28.7.2010);

* il richiamo all'art. 1460 c.c. è fuori luogo perché nei **contratti di fornitura** il pagamento avviene dopo la fornitura;

* sulle eccezioni di rito evidenzia che l'unica coltivata in reclamo è quella di mancanza delle conclusioni del merito, che tuttavia appare infondata, essendo stato ben esplicitato l'oggetto del giudizio di merito (ovvero la condanna di AMAG al ripristino del flusso di acqua).

Così sinteticamente ricapitolate le opposte prospettazioni, va ritenuta la sostanziale fondatezza del reclamo, per le ragioni di seguito espresse.

Costituisce un dato non contestato che il contratto di erogazione di fornitura di acqua potabile per cui è causa intercorra tra il Condominio L.B. e AMAG s.p.a. E', peraltro, pacifico che il Condominio si sia reso moroso del pagamento della fornitura per oltre E 19.000,00 e non abbia opposto il decreto ingiuntivo emesso a suo carico dal Tribunale di Alessandria. Non è, inoltre, contestato che gli odierni residenti siano in regola con il pagamento delle quote richieste dall'amministratore in relazione alle forniture idriche. E' infine pacifico che AMAG, dopo aver avvisato gli utenti del condominio L.B., ha ridotto al minimo la somministrazione dell'acqua per le utenze domestiche in applicazione del disposto dell'art. 53 co. 2 Regolamento di utenza modificato datato maggio 2014.

Si impone preliminarmente valutare quale rilevanza assuma nella vicenda l'avvenuto pagamento da parte dei residenti delle somme stabilite dall'amministratore a titolo di spese di ordinaria amministrazione e se gli stessi possano ritenersi adempienti rispetto agli obblighi di pagamento del corrispettivo relativi al contratto di fornitura in questione.

Appare opportuno prendere le mosse da una recente decisione della Corte di Cassazione, che ha così testualmente statuito: ponendosi il Condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini - attinenti alle parti comuni - l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così come non è idoneo a estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto, eseguito a mani del creditore del condominio, le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino (Cass. 17.2.2014 n. 3636). In altre parole, a fronte di un contratto che vincola il condominio solo l'amministratore pro tempore è legittimato a provvedere al pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo del servizio erogato, con la conseguenza che il pagamento eventualmente eseguito dal singolo condomino non è idoneo ad estinguere il debito nei suoi confronti.

Applicando tali principi al caso in esame, si rileva che AMAG s.p.a. è contrattualmente vincolata solo con il Condominio L.B. e non ha alcun rapporto contrattuale con gli odierni residenti, i quali fruiscono del servizio di erogazione dell'acqua in forza del contratto stipulato dal condominio. Poiché solo il condominio è contrattualmente tenuto al pagamento del corrispettivo, il solo pagamento che costituisce corretto adempimento dell'obbligazione è quello che proviene dall'amministratore pro tempore.

In assenza di qualsiasi pagamento dall'anno 2007 in poi, è pacifico che il Condominio L.B. è inadempiente e tenuto al pagamento ad AMAG di una somma superiore ai E 19.000,00.

La circostanza che alcuni dei condomini abbiano provveduto al versamento a favore del condominio delle quote stabilite per le spese ordinarie di gestione (e quindi anche delle spese per il servizio idrico) costituisce un dato che attiene unicamente ai rapporti tra condomini, ma non può assumere nessun rilievo nei rapporti con un soggetto esterno quale AMAG s.p.a. Nel rapporto giuridico esistente

tra AMAG e il Condominio L.B. non si può, quindi, ravvisare alcun adempimento parziale: gli odiermi resistenti non hanno provveduto a pagare il debito pro quota a mani di AMAG (pagamento che non sarebbe stato comunque idoneo a estinguere il debito) e l'amministratore non ha provveduto a versare alla società fornitrice le somme dagli stessi versate nelle casse condominiali per il servizio idrico.

Se si pone mente al fatto che gli odiermi resistenti hanno agito in proprio, facendo valere il loro diritto a ottenere l'integrale erogazione del servizio idrico, senza contestare la morosità del condominio, ma assumendo unicamente di non essere personalmente inadempienti nei confronti di AMAG s.p.a., appare evidente l'insussistenza del fumus boni iuris: nessuna somma risulta essere stata versata alla società fornitrice in pagamento del servizio erogato ai sigg.ri D'O., A., M., C., se infatti, gli odiermi resistenti sono in regola con il pagamento delle rate condominiali, sono - al pari di tutti gli altri condomini - totalmente inadempienti nei confronti di AMAG.

Ben potranno - come già suggerito dal giudice di prime cure - i resistenti sollecitare l'amministratore a corrispondere le quote condominiali già incassate e far valere nei confronti degli altri condomini i pagamenti già eseguiti, ma certamente non possono in questa sede assumere di aver regolarmente provveduto al pagamento, in assenza di qualsiasi versamento a favore della società fornitrice da parte dell'amministratore.

Nè pare, in questo contesto, avere significativo pregio il riferimento alla natura parziaria delle obbligazioni assunte dall'amministratore nei confronti del condominio. Sia la sentenza delle Sezioni unite n. 9148/2008, sia l'art. 63 disp. att. c.c., infatti, regolamentano il diritto dei terzi di procedere nei confronti dei singoli condomini per il pagamento dei debiti condominiali solo in relazione alla quota di loro competenza, ma non dispongono in merito al diverso caso oggi in esame degli effetti del pagamento da parte dei singoli condomini della loro quota delle somme dovute ai terzi creditori e mai erogate dall'amministratore. Basterà invece riflettere sul fatto che, se AMAG deciderà di agire in sede esecutiva per ottenere il pagamento del proprio credito, ben potrà richiedere agli odiermi resistenti la loro quota e gli stessi non potranno certamente opporre di averla versata all'amministratore.

Accertato l'inadempimento del Condominio L.B., AMAG ha attuato una riduzione del servizio di erogazione nei confronti di tutti i condomini e non ha sospeso selettivamente le erogazioni agli utenti che avevano provveduto al versamento delle quote di loro competenza, vuoi perché non poteva conoscere lo stato dei pagamenti delle quote da parte dei singoli condomini (si tratta all'evidenza dei rapporti interni al condominio non conoscibili da parte dei terzi), vuoi perché tali versamenti non si sono mai tradotti in pagamenti - ancorché parziali - del servizio idrico erogato. E ciò, nonostante la società abbia documentalmente provato di aver formulato ripetute richieste al Condominio L.B. (missive datate 10.09.13, 6.6.14) e abbia richiesto e ottenuto l'emissione di un decreto ingiuntivo mai opposto.

A fronte di tale conclamato inadempimento, AMAG ha provveduto a operare la riduzione al minimo della somministrazione dell'acqua, in conformità al disposto dell'art. 53, co. 2 del Regolamento di Utenza per le forniture idriche approvato dall'ATO 6 Alessandrino.

Osservano i reclamanti che la disposizione non ha forza normativa e che non ha valenza contrattuale, in quanto è qualificabile come clausola vessatoria e non risulta essere stata sottoscritta specificamente. Questo Collegio aderisce, invece, all'orientamento giurisprudenziale che esclude la natura vessatoria di simili clausole, in quanto le disposizioni contrattuali che disciplinano l'inadempimento dell'utente contemperano da un lato l'esigenza di ricevere l'erogazione dell'acqua (in un regime di monopolio anche legale, nel quale peraltro trovano comunque applicazione, in assenza di espressa deroga, le norme sull'autotutela

contrattuale, come gli artt. 1460 e 1461 c.c.; v. Cass. Sez. Un. n. 1232/2004) e dall'altro l'esigenza dell'ACQ [n.d.r. l'ente che eroga il servizio idrico], nell'interesse della collettività, di garantire il servizio pur a fronte di morosità di taluni utenti rispetto ai quali si può anche porre un problema di solvibilità e quindi di impossibilità di recuperare il credito vantato, compresi gli interessi moratori (trib. Bari, 16 dicembre 2014). La riduzione del servizio erogato rientra, infatti, tra le facoltà previste dall'art. 1461 c.c. anche per l'imprenditore che somministra beni o presta servizi in regime di monopolio, quando sussista un evidente pericolo di non ricevere il corrispettivo in ragione delle condizioni patrimoniali dell'altro contraente (così Cass. SS: UU: 1232/2004; conf. Cass. 20.12.2007 n. 26977). Poiché nel caso in esame l'importo della morosità risulta oggettivamente significativo, si protrae da un rilevante arco temporale (da ben 8 anni) e nessun pagamento risulta essere stato eseguito neppure in presenza di un decreto ingiuntivo non opposto e di diverse richieste di adempimento, ben si può ravvisare un evidente pericolo per la società fornitrice di non ricevere il pagamento del corrispettivo. L'ente gestore ha fatto, quindi, corretta applicazione della procedura di sospensione prevista dall'art. 53, co. 2 delle disposizioni regolamentari del **Regolamento del Servizio Idrico Integrato** vigente (cfr. Tribunale di Lucca 6 dicembre 2011), che risulta applicabile ex art. 1339 c.c. a tutti i **contratti** di fornitura vigenti (cfr. tribunale di Nocera Inferiore 1.10.2013 n. 1058), in quanto norma che trova la sua fonte in precise disposizioni di legge (Legge Regione Piemonte 13/97, n. 147 e.segg. D.lvo. 152/06).

Simili considerazioni inducono a ritenere fondato il reclamo proposto da AMAG s.p.a..

Il provvedimento reclamato deve pertanto essere revocato.

Alla soccombenza segue l'onere delle spese delle due fasi del giudizio cautelare, spese che, in assenza di nota, vengono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei valori medi per le cause aventi valore indeterminato.

PQM

P.Q.M.

Il Tribunale,

visto l'art. 669 terdecies c.p.c.

- dichiara infondato il ricorso ex art. 700 c.p.c. depositato da G. Di O., R. A., G. M., E. M. C., G. A. contro AMAG s.p.a. e per l'effetto revoca il provvedimento reclamato emesso in data 3.5.2005;
 - condanna G. Di O., R. A., G. M., E. M. C., G. A., in solido, a rimborsare ad AMAG s.p.a. le spese di entrambe le fasi di giudizio cautelare che liquida in E.5.000,00 per compensi, oltre al 15% di spese generali, IVA e CPA come per legge.
- Si comunicati.

Documenti Associati

Correlazioni

Documenti con la stessa classificazione
Bibliografia Correlata

Legislazione Correlata (1)
Disp. Att. Trans. Codice Civile, Art. 63