

N. R.G. 2644/2025



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **2644/2025**

tra

CONDOMINIO

ATTORE/I

e

V. U.

CONVENUTO/I

Oggi **16 dicembre 2025**, alle ore **11:25**, innanzi al dott. Anna Maria Bertucci Bellafante, sono
comparsi:

Per CONDOMINIO l'avv. P. R., la quale – atteso che la causa è documentale e pronta per l'decisione
– chiede di essere autorizzata alla discussione e che la stessa sia trattenuta a sentenza.

Per V. U. nessuno compare, nonostante la regolarità della notifica del ricorso.

Il Giudice

fa presente che si ritirerà in camera di consiglio per la decisione; il difensore di parte istante chiede
di essere esentato dalla presenza in udienza al momento della lettura della sentenza e il giudice
autorizza quanto richiesto, evidenziando che sarà, quindi, data lettura della sentenza in sua assenza;
Il giudice si ritira, quindi, in camera di consiglio.

Tornato in udienza, all'esito della camera di consiglio il GOP dr.ssa Bertucci pronuncia ex art. 281
sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.2644/2025, vertente

TRA

CONDOMINIO – con sede in ... (...) alla Via ..., n. ... (C.F. ...) – in persona del suo amministratore
pro-tempore ... – con sede in ... (...) alla Via ..., n. ... –, in persona del suo amministratore unico e
legale rappresentante p.t. Geom. ..., rappresentato e difeso dall'Avv. P. R.



E

V. U., residente in ... (...) alla Via ..., n. ..., scala ..., Int. .. (C.F. ...-)- Pec ...

RESISTENTE CONTUMACE

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricordo depositato in data 8.9.25, il condominio istante adiva in giudizio V. U. per ottenere dal Tribunale di Pescara l'immediata sospensione del servizio idrico, di citofonia e quello di antenna centralizzata nei confronti dell'unità immobiliare di proprietà di esso condomino, autorizzando il condominio all'adozione delle misure ed interventi tecnici necessari al distacco dell'utenza individuale relativa all'unità immobiliare del resistente.

A sostegno della propria domanda, parte ricorrente rappresentava di essere creditrice nei confronti di V. U. - dal 15.10.2024 al 15 aprile 2025 – di una somma, pari a complessivi € 5.571,52, per ratei lavori straordinari rifacimento tetto, nonché ulteriori euro 156,69 per ratei condominiali scaduti e non pagati da oltre un semestre.

Per tale motivo, ottenuto già decreto ingiuntivo dal GdP di Pescara, veniva notificato atto di precetto con intimazione al debitore di corrispondere euro 6.722,70 oltre interessi legali come da domanda al saldo, oltre alle spese di registrazione del D.I. n. 1234/202 5 in corso di liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate. Successivamente, veniva promosso un pignoramento presso terzi con udienza fissata al 23.6.2026, ove venivano già fornite le dichiarazioni negative dei terzi pignorati.

Pertanto, preso atto che - nonostante le predette azioni giudiziarie - alcun importo veniva corrisposto, parte ricorrente concludeva per l'accoglimento delle proprie conclusioni.

Nessuno compariva per V. U. e, dichiarata la sua contumacia, la causa veniva trattenuta a decisione. Passando al merito, si segnala che il condominio istante, a seguito della notevole morosità raggiunta dal resistente, procedeva ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. al fine di inibire al condomino moroso l'uso dei servizi condominiali godibili separatamente, tra cui acqua, citofono ed antenna centralizzata, quali servizi gestiti a livello condominiale ed i cui oneri vengono ricompresi nei canoni condominiali. Invero, il comma 3 del richiamato disposto attribuisce all'amministratore di condominio il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato; e ciò in caso di morosità nel pagamento delle spese protratta per almeno un semestre. Tali servizi sono il riscaldamento, l'uso dell'ascensore ed altresì l'utenza idrica (*ex multis*, **Trib. Roma, ordinanza del 27.06.2014, Trib. Brescia, ordinanze del 17.12.2014 e 21.05.2014**).



Con tale previsione, il legislatore ha inteso prevedere una forma di autotutela non vincolata ad alcuna corrispettività tra il servizio sospeso e la natura dei servizi per i quali si verifica la morosità e dunque valevole per i servizi di acqua e gas.

D'altro canto, legittimando la protrazione del comportamento inadempiente del condomino moroso, si arriverebbe alla conseguenza per cui o il condominio continuerebbe a sostenere i costi delle unità immobiliari del medesimo o, viceversa, dovrebbe sopportare a sua volta il distacco della fornitura idrica da parte dell'ente fornitore ACA S.p.A..

Ciò comporterebbe un aggravio di spese a carico degli altri condomini adempienti così come potrebbe determinare anche l'insolvenza degli altri condomini rispetto all'ente erogatore del comune servizio idrico, nonché rispetto al pagamento dell'impianto di citofono e dell'antenna centralizzata con conseguente interruzione dei servizi a danno di quei condomini in regola con i versamenti virtuosi, i quali si vedrebbero così privare totalmente dell'uso di prestazioni essenziali nella vita quotidiana.

Fatte tali premesse, risulta che i servizi - di cui si chiede la sospensione relativamente all'immobile di proprietà del resistente - sono tutti suscettibili di godimento separato e che la morosità si è protratta ben oltre il semestre, così come previsto dalla disposizione citata e come chiaramente evincibile dalla documentazione prodotta dal Condominio ricorrente (che otteneva anche il provvedimento monitorio).

Tali risultanze documentali non venivano in alcun modo contestate dalla parte resistente, la quale restava contumace, nonostante la regolarità della notifica del ricorso

Per completezza, occorre precisare che - in giurisprudenza - vi sono diverse chiavi di lettura del disposto di cui all'art.63 disp. Att. C.C..

Infatti, alcune pronunce sottolineano la necessità di bilanciare il disposto normativo con il principio costituzionale della salute.

In base a tale orientamento, il citato articolo troverebbe applicazione solo con riferimento ai servizi non essenziali. Pertanto, essi dovrebbero essere in ogni caso garantiti, ai sensi dell'art. 32 Cost., non potendo considerarsi gli stessi recessivi rispetto ad un diritto di credito (cfr. **Trib. Bologna 15.9.2017**).

Altre pronunce, invece, negano il carattere automaticamente recessivo di tali diritti, non ritenendo "intangibili" i servizi di acqua e gas a fronte di una perdurante morosità del condomino (cfr.: **Tribunale di Roma, ordinanza del 27 giugno 2014**, e **Tribunale di Brescia, ordinanze del 17.02.2014 e del 21.05.2014**, **Trib. Bologna, 3 aprile 2018**, in riforma dell'ordinanza del **15.9.2017**).



Alla luce di tali argomentazioni, l'ultima appare la più condivisibile. Invero, sebbene il giudice sia chiamato ad una interpretazione costituzionalmente orientata delle norme, è anche vero che la norma in questione non prevede alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali.

Il brocardo latino "*Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*" esprime un principio fondamentale nell'interpretazione giuridica, secondo cui se il legislatore ha previsto e normato qualcosa, lo ha espresso chiaramente; se invece non lo ha menzionato, si presume che non abbia voluto regolarlo, quindi, bisogna attenersi al significato letterale e non estendere la norma oltre quanto scritto.

In realtà, l'intenzione perseguita dal legislatore nella riforma del Condominio è soprattutto quella di evitare che il Condominio, quale ente di gestione della collettività dei condomini facenti parti del medesimo edificio, si faccia carico ad oltranza (e quindi oltre il limite di legge dei sei mesi) della morosità del singolo, circostanza che verrebbe ad esporre lo stesso Condominio al rischio di iniziative recuperatorie ed esecutive da parte dei propri fornitori.

Per tale motivo, deve ricondursi *la ratio* dell'art. 63 nell'attribuire all'amministratore di condominio uno strumento di tutela, che sia idoneo a interrompere un'erogazione di servizi, la cui spesa potrebbe finire per gravare sugli altri condomini.

Tali elementi inducono, dunque, a ritenere ragionevolmente concreto il rischio che il Condominio possa finire per trovarsi in difficoltà con i propri fornitori e di non poter garantire ai condomini, in particolare a quelli che pagano regolarmente gli oneri e che sono chiamati a farsi carico del debito altrui, i necessari servizi comuni.

In guisa che la domanda deve essere accolta con condanna alle spese del condomino rimasto contumace, come liquidato in dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, ogni contraria istanza od eccezione disattesa:

- Autorizza il Condominio istante nei confronti della proprietà resistente a interrompere, mediante apposizione di sigilli e comunque mediante la soluzione tecnica meno gravosa ed invasiva, l'afflusso dell'acqua dalle tubazioni condominiali mediante distacco dell'utenza individuale con la chiusura della relativa erogazione e con l'autorizzazione ad accedere, anche con l'ausilio della forza pubblica, all'immobile di proprietà del resistente ove eventualmente è ubicato il contatore individuale, ciò tramite impresa idraulica e/o edile che intercetti le tubazioni d'acqua d'ingresso chiudendole con tappi e con ogni altro mezzo tecnico del caso, ad interrompere l'uso del citofono tramite distacco dei fili, così come il cavo dell'antenna centralizzata sempre con personale tecnico specializzato;



- Condanna, per l'effetto, V. U. alla refusione delle spese di lite pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 1.500,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario al 15%, CPA ed IVA; nonché rimborso del contributo unificato.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Il GOP

Dr.ssa Bertucci

