

Tribunale di Ferrara, Sentenza n. 444/2025 del 07-05-2025 REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Pag. 1 TRIBUNALE DI FERRARA SEZIONE CIVILE Il Giudice del Tribunale Ordinario di Ferrara, Sezione Civile, dr. ### ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa civile di primo grado iscritta al n. 207/2025 del R.A.C.C. in data 6 febbraio 2025, introdotta da - ### "CORALLO" (c.f.: ###) corrente a ### in Via O. Morata n. 27, in persona dell'### pro tempore ### (nato a ### - Fe - il 16 gennaio 1937 - c.f.: ###) difeso e rappresentato dagli avv.ti ### (###) e ### (###), elettivamente domiciliato presso lo ### dei difensori sito in ### n.6 - ### RICORRENTE c o n t r o - ### nato a ### l'11 luglio 1956, (c.f.: ###), proprietario di un'unità immobiliare presso il ### "Corallo" in Via O. Morata, n. 27 - ### avente per oggetto: sospensione del condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato (art. 63, III comma, disp. att. c.c.). Pag. 2 Viste le conclusioni assunte da parte ricorrente all'udienza del 7 maggio ### "Corallo": "nel merito, in via principale: ### la morosità ultrasemestrale del sig. ### nel pagamento degli oneri condominiali per l'unità abitativa posta all'interno del ### "Corallo" sito a ### in Via O. Morata n.27 di cui parte resistente è proprietaria; e per l'effetto ### ex art. 63, comma 3, disp. Att. c.c. il distacco / sospensione del servizio condominiale di teleriscaldamento-geotermia all'unità immobiliare di cui il sig. ### è proprietario all'interno del ### ricorrente; ### il ### "Corallo" in persona dell'amministratore pro tempore ad eseguire gli interventi eventualmente necessari per sospendere l'erogazione del suddetto servizio all'unità immobiliare di proprietà del sig. ### con CONDANNA alla rifusione del compenso, spese generali, spese esenti ed accessori di legge". RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c., depositato il 6 febbraio 2025, il ### "Corallo" ha adito l'intestato Tribunale chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "nel merito, in via principale: ### la morosità ultrasemestrale del sig. ### nel pagamento degli oneri condominiali per l'unità abitativa posta all'interno del ### "Corallo" sito a ### in Via O. Morata n.27 di cui parte resistente è proprietaria; e per l'effetto ### ex art. 63, comma 3, disp. Att. c.c. il distacco / sospensione del servizio condominiale di teleriscaldamento-geotermia all'unità immobiliare di cui il sig. ### è proprietario all'interno del ### ricorrente; ### il ### "Corallo" in persona dell'amministratore pro tempore ad eseguire gli interventi eventualmente necessari per sospendere l'erogazione del suddetto servizio all'unità immobiliare di proprietà del sig. ### con ### alla rifusione del compenso, spese generali, spese esenti ed accessori di legge". Nello specifico, il ricorrente ha dedotto: Pag. 3 - che nel 2022 ha intrapreso pignoramento presso terzi in forza di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo pronunciato dal Tribunale di ### - notificato al condomino ### il 16 marzo 2022 e non opposto - per il mancato pagamento di quote condominiali (doc. 2 del fascicolo di parte ricorrente); - che il soddisfacimento del credito mediante tale procedura esecutiva è risultato difficoltoso in assenza, da un lato, di fondi nei rapporti bancari intestati al condomino e, dall'altra, la presenza di due pignoramenti precedenti sul credito pensionistico aggredito dall'odierno ricorrente (doc. 4 e 5 del fascicolo di parte ricorrente); - che, a causa della permanenza della morosità di ### ha presentato un secondo ricorso per decreto ingiuntivo - avente per oggetto gli oneri sino al 31 maggio 2023 - avanti al Giudice di ### di ### (doc. 6 del fascicolo di parte ricorrente); - che ### non ha proposto opposizione al secondo decreto ingiuntivo notificatogli ex art. 140 c.p.c. e rispedito

al mittente per compiuta giacenza nell'ottobre 2023 (doc. 6 del fascicolo di parte ricorrente); - che il verbale assembleare del 9 ottobre 2024, nel quale l'assemblea validamente costituita ha determinato la volontà di procedere per la sospensione della fornitura del servizio di riscaldamentoogeotermia, è stato notificato al condomino ### in data 19 ottobre 2024; - che, alla data della presentazione del presente ricorso, il condomino ### è in mora nel pagamento degli oneri condominiali. In particolare, il ### a fronte della morosità ultrasemestrale del condomino ### ha chiesto al Tribunale l'autorizzazione per la sospensione dell'erogazione del servizio condominiale di teleriscaldamento - unico servizio condominiale suscettibile di godimento separato - per l'unità abitativa del condomino moroso, ai sensi dell'art. 63, III comma, disp. att. Pag. 4 All'udienza del 7 maggio 2025, il Giudice ritenendo la causa matura per la decisione, in applicazione dell'art. 281 sexies c.p.c., ha fatto precisare le conclusioni al procuratore di parte ricorrente e, successivamente, ha ordinato la discussione orale della causa, riservandosi il deposito della sentenza nel termine di trenta giorni. * * * Il ricorso di ### “Corallo” merita accoglimento. 1. La comunione - disciplinata nel Codice Civile, al ### - consiste nell'appartenenza a più persone di uno stesso diritto reale, ovverossia nella contitolarità del diritto. Il condominio si sostanzia in una forma di comunione, precisamente in una comproprietà forzosa, sussistente allorché in un edificio coesistano parti esclusive e parti comuni indivise. ###. 1123 c.c., con riferimento alla comunione negli edifici, rubricato “### delle spese”, sancisce come le spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune debbano essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. ###. 63, III comma, disp. att. c.c., di cui il ### ricorrente chiede l'applicazione nei confronti di ### consente all'amministratore di sospendere il condomino moroso - la cui mora nel pagamento dei contributi si sia protratta per un semestre - dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. I presupposti per l'applicazione della norma sono, quindi, la morosità del condomino e la persistenza della stessa per un semestre. 2. La sussistenza della morosità di ### si deduce, nel caso di specie, dai decreti ingiuntivi richiesti ed ottenuti dal ### “Corallo” nel 2022 e nel 2023, nonché dal verbale assembleare con cui si determina la volontà di agire nei confronti del condomino a causa della perdurante morosità. Il primo decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ottenuto in data 17 febbraio 2022 dal ### “Corallo”, ha consentito al ricorrente di procedere al pignoramento presso terzi. Il ricorrente asserisce come il Pag. 5 soddisfacimento del credito mediante tale procedura sia risultato particolarmente difficoltoso, data la mancanza di fondi nei rapporti bancari dell'ingiunto (doc. 4 di parte ricorrente: ### “non ci sono somme nella disponibilità del debitore esecutato. Precisiamo che il debitore risulta annoverato tra le sofferenze del ns. istituto”; MPS “esiste presso la ### un rapporto di conto corrente intestato al debitore esecutato, il cui saldo è stato vincolato a favore di giustizia sino alla concorrenza di € 194,36 tenuto conto dei limiti di pignorabilità di pensioni accreditate in conto. Si segnala che in pari data è stato notificato un altro atto di pignoramento promosso da ### nei confronti del medesimo debitore per l'importo di € 8.295,22”; ### “esistono i seguenti rapporti intestati a ### Alfredo... libretti € 8,58; € 4,81”) nonché per la presenza di due pignoramenti precedenti sul credito pensionistico (doc. 4 di parte ricorrente in cui nella dichiarazione ### si legge: “### che, alla data di notifica dell'atto di pignoramento, i predetti crediti risultavano oggetto di

precedente cessione volontaria a favore di ### con trattenuta mensile di euro 365,00, scadenza 04/2032; risultavano inoltre oggetto di precedente pignoramento a favore di ### con trattenuta mensile di euro 271,00, debito residuo euro 2.246, 31, scadenza presunta 04/2023. Risulta inoltre notificato in data ### atto di pignoramento da parte di ### con udienza prevista in data ###). Il secondo decreto ingiuntivo, richiesto e ottenuto dal Giudice di ### di ### è stato notificato ex art 140 c.p.c. - unitamente all'atto di precetto - il 28 agosto 2023 e rispedito al mittente per compiuta giacenza. Infine, il persistere della morosità di ### si evince dal verbale assembleare del ### "Corallo" del 9 ottobre 2024 in cui si legge che l'assemblea, validamente costituita, ha deliberato di procedere giudizialmente per ottenere l'autorizzazione del Tribunale per interrompere i servizi comuni dell'unità abitativa del condomino moroso. La copia del verbale è stata poi notificata a mani a ### il 19 ottobre 2024. Dai documenti prodotti da parte ricorrente si evince, pertanto, la morosità di ### e la sua persistenza per un tempo notevolmente superiore a quello di un semestre che la norma richiede per la sua applicazione. Pag. 6 ### canto, a fronte della deduzione di parte ricorrente circa l'integrazione dei presupposti normativi evocati, sarebbe stato onere del resistente - il quale, restando contumace, non lo ha assolto - dimostrare di aver corrisposto la quota di spese o, almeno, di aver ridotto l'esposizione debitoria, mantenendola entro il limite del semestre fissato dalla norma menzionata. 3. Posta l'integrazione dei presupposti di fatto richiesti dalla norma invocata, resta da esaminare se sia legittima la sospensione della erogazione del servizio di teleriscaldamento geotermia. Numerosi sono i precedenti giurisprudenziali che hanno avallato la richiesta della parte (### di Brescia 11.4.2016; ### di Brescia 21.5.2014; ### di Brescia 13.2.2014; ### di Brescia 17.2.2014; ### Bologna del 3.4.2018: "È consentita la sospensione dei servizi al condomino che non abbia provveduto al pagamento delle relative quote di sua pertinenza per oltre un semestre, senza che rilevi la natura del bene oggetto del servizio; tale interpretazione è conforme al dettato letterale dell'art. 63 disp.att. c.c., né si può trarre dalla previsione dell'art. 32 Cost. un generale obbligo di solidarietà a carico degli altri condomini, che agiscono nell'ambito di un rapporto strettamente privatistico e che finirebbero per essere obbligati a gravarsi delle quote del moroso per non subire l'interruzione del servizio da parte del gestore"). ### è condivisibile precisandosi che il potere di agire in autotutela dell'amministratore deve comunque essere bilanciato con la tutela dei diritti fondamentali costituzionalmente garantiti e, in particolare, il diritto alla salute ex art. 32 Cost. (cfr. ### di ### 17 ottobre 2024) in modo che l'inibitoria non determini una lesione definitiva dei diritti fondamentali del condomino moroso. ### "Corallo" ha richiesto al ### di autorizzare ex art. 63, III comma, disp att. c.c. il "distacco/sospensione" del servizio condominiale di teleriscaldamentogeotermia (unico servizio condominiale suscettibile di godimento separato) all'unità immobiliare di proprietà di ### in ragione della mora nel pagamento dei contributi condominiali protrattasi per oltre un semestre. Pag. 7 È stato allegato dal ### ricorrente come il servizio di riscaldamento per la proprietà condominiale di ### non sia autonomo a differenza delle altre utenze: ciò significa che, anche sospendendo la fruizione dal servizio condominiale di geotermia, il condomino è comunque in grado di riscaldare la propria abitazione mediante l'utilizzo di sistemi elettrici, così non pregiudicandosi in modo definitivo il diritto di cui all'art. 32 Cost. Posto che l'art. 63 disp. att.

c.c. attribuisce direttamente all'amministratore il potere di sospensione, il provvedimento giudiziale deve limitarsi ad accertare i presupposti normativi invocati. Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e vengono liquidate, sullo scaglione di riferimento, ai valori medi per la fase studio e introduttiva e ai valori minimi per la fase di trattazione e di decisione. P. Q. M. ### di ### nella persona del Giudice Unico dr. ### ogni diversa domanda ed eccezione reietta ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, nella causa 207/2025 R.G. così provvede: 1) DICHIARA la contumacia di ### 2) ACCERTATA la morosità ultrasemestrale di ### nel pagamento degli oneri condominiali per l'unità abitativa posta all'interno del ### "Corallo" sito a ### in Via O. Morata n. 27 di cui parte resistente è proprietaria ### che sussistono i presupposti di cui all'art. 63, III comma, disp. att. affinché il ### "Corallo", in persona dell'amministratore pro tempore, esegua gli interventi necessari per sospendere l'erogazione del servizio di teleriscaldamento-geotermia all'unità immobiliare di proprietà di ### 3) ### a rifondere al ### "Corallo" le spese di lite del presente procedimento che si liquidano in € 264,00 per esborsi ed € 3.387,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie pari al 15% sul compenso ex D.M. 37/2018, C.N.P.A. ed I.V.A. Pag. 8 ### il 7 maggio 2025 Il Giudice Dr.