



I condomini sono obbligati al pagamento degli oneri condominiali nel caso di indisponibilità dell'immobile?

di *Avv. e Giornalista pubblicista Maurizio Tarantino*

Nel condominio, il soggetto obbligato è individuato sulla base del suo rapporto con la res. Pertanto, in questo contesto, il proprietario della singola unità immobiliare è obbligato al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

(Trib. Roma 10 ottobre 2024, n. 15382)

I fatti

Nel giudizio di primo grado, il condominio conveniva i proprietari delle unità immobiliari al fine di accertare l'inadempimento delle rispettive quote condominiali dei predetti convenuti riguardo alle spese condominiali e, per l'effetto, condannare i suddetti proprietari al pagamento. Costituendosi in giudizio, i convenuti eccepivano **il difetto di legittimazione passiva** ritenendo che le stesse dovevano essere rivolte all'amministratore giudiziario che, per effetto del **sequestro** imposto sugli immobili oggetto di lite – ordinanza cautelare–, ne aveva sottratto la disponibilità ai proprietari. Il Giudice di Pace, in accoglimento della domanda, provvedeva a condannare i proprietari al pagamento. Avverso tale sentenza, i proprietari proponevano appello rilevando, in via preliminare, l'eccezione di legittimazione passiva e, per la prima volta in sede di appello, richiedendo di accertare l'estinzione del credito riconosciuto dalla sentenza impugnata per l'intervenuta compensazione vantato dai predetti appellanti verso il condominio.

La sentenza

Nella fattispecie, l'appellante eccepiva la compensazione di un imprecisato e non allegato credito verso il condominio solo in appello, **domanda che non poteva essere esaminata in questa sede in quanto questa costituisce una eccezione in senso stretto** da cui deriva la sua non rilevabilità d'ufficio, con la conseguenza che la relativa eccezione non può essere sollevata dalla parte appellante per la prima volta in sede di gravame (Cass. civ. n. 24220/2020).

Per ciò che concerne, invece, la presunta indisponibilità degli immobili, i debiti erano comunque riferibili ad un periodo antecedente e che pertanto le parti per il periodo contestato ne avevano piena disponibilità. Ad ogni modo, osserva il Tribunale che la disponibilità o meno del bene da parte dei proprietari non fa mutare la legittimazione passiva in capo agli amministratori giudiziari riguardo le spese afferenti alle parti comuni dello stabile condominiale. **I proprietari delle**

unità abitative esclusive comprese in stabili condominiali permangono gli unici soggetti obbligati all'adempimento delle spese relative alle parti comuni dell'edificio e pertanto unici legittimati passivi dell'obbligazione richiamata.

A tal proposito, come precisato dai giudici di legittimità, il combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp att. sancisce che le obbligazioni che trovano fonte in delibere condominiali di spese comuni hanno natura reale e, pertanto, **non è possibile** sottrarsi all'obbligazione di pagare i contributi invocando l'eccezione di inadempimento ovvero di mancato godimento del bene comune, essendo da escludere un rapporto di sinallagmaticità fra prestazioni con riferimento al pagamento dei contributi che trae origine da un obbligazione *propter rem* derivante dalla comproprietà. (Cass. civ. n. 3354/2016).

In conclusione, gli oneri condominiali permangono in capo al proprietario anche nell'ipotesi invocata dagli appellanti, l'amministrazione giudiziaria, pur sottraendo la disponibilità della *res*, **non fa venir meno l'obbligo** dei titolari del diritto dominicale sul bene immobile di contribuire alle spese comuni.