

# No al decreto ingiuntivo nei confronti del coniuge assegnatario dell'alloggio

---

## Oneri condominiali

---

Il condominio può agire solo nei confronti di chi sia titolare di un diritto reale

---

### Fabrizio Plagenza

L'amministratore ha l'obbligo di riscuotere gli oneri condominiali. Lo prevede espressamente l'articolo 1130 del Codice civile e lo ricorda, in termini di tempistica, l'articolo 1129. È pacifico che le obbligazioni in questione siano obbligazioni reali perché caratterizzate dalla connessione con una cosa. Tali obbligazioni, potremmo dire, seguono la proprietà del bene e vengono pertanto, definite anche ambulatorie, in quanto i soggetti del rapporto mutano in seguito alla circolazione del bene.

Ma non tutti i beni immobili sono caratterizzati dalla presenza, su di essi, di un diritto reale. La titolarità su un bene, infatti, può anche avere a oggetto un diritto personale, di godimento e non necessariamente reale. Lo ricorda molto chiaramente il Tribunale di Roma, con la sentenza 13632/2024.

La causa aveva a oggetto una opposizione a decreto ingiuntivo, richiesto e ottenuto dal condominio a carico dell'assegnatario di un immobile. Si trattava dell'ex coniuge del condomino proprietario. Poteva essere

emesso un decreto ingiuntivo nei suoi confronti? Risposta negativa.

Andando indietro nel tempo (Tribunale Roma, sentenza 56/2021) era già stato ribadito che il condominio non ha titoli da azionare nei confronti di chi non sia condomino. E ciò avviene anche nel caso di specie posto che l'assegnazione non dà luogo a un diritto reale ma a un mero diritto di godimento di natura personale.

L'amministratore ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare. È perciò esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi «il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento sui generis».

Efficacemente, precedenti pronunce di legittimità hanno già ricordato che «di fronte al condominio esistono solo i condòmini» (Cassazione 27162/2018; Cassazione 25781/2009; Cassazione 1104/1994).

Conclude il Tribunale, quindi, che per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato sempre solo il vero proprietario e non anche chi possa apparire tale.