

21 gennaio 2026

## Condomino moroso? Perde l'uso dei servizi condominiali essenziali e non essenziali

di [Sara Astorino](#)

Quando si vive in condominio si ha sempre timore che il mancato pagamento da parte di un altro condomino possa tradursi in un danno, che magari vengano sospesi (ed in realtà è accaduto) servizi essenziali come l'acqua, citofono etc etc, ovvero tutti quei servizi che vengono gestiti a livello condominiale e i cui oneri sono ricompresi negli oneri condominiali.

Tale paura è legittima? Cosa si può fare per evitare che il timore si traduca in realtà?

La risposta è stata fornita dal Tribunale di Pescara, che grazie alla [sentenza n. 1371 del 16 Dicembre 2025](#), ha chiarito che l'Amministratore di Condominio ha il potere di sospendere al condomino moroso (la morosità deve essere protratta per almeno un semestre), l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Questo perché se il comportamento del condomino moroso non viene in qualche modo limitato, si arriverebbe alla conseguenza assurda che il condominio avrebbe due opzioni:

1. continuare a pagare anche per i morosi

oppure

2. sopportare il distacco magari di una fornitura.

Rimane, quindi, un ultimo quesito a cui questa sentenza ha risposto.

Quali sono i servizi che possono essere sospesi? Solo quelli non essenziali o anche quelli essenziali?

Sul punto non esiste un orientamento specifico perché le pronunce sono state sinora contrastanti, ma secondo il Tribunale di Pescara, che ricorre ad un brocardo latino per motivare la sua decisione e conclusione, 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.

Di conseguenza posto che la volontà del Legislatore è quella di evitare che il condominio si faccia carico, oltre il limite di sei mesi previsti dalla Legge, l'amministratore del condominio ha il potere di interrompere un'erogazione di servizi la cui spesa potrebbe finire per gravare sugli altri condomini, senza alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali.

[Qui il video sul canale YouTube di Aduc](#)

### CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

[DONA ORA](#)