Cambio di orientamento per i giudici di legittimità: non basta la delibera della maggioranza

Fondo morosi con l'unanimità

Ripartizione dei debiti accumulati solo con assenso di tutti

Pagine a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Il principio di diritto

Non rientra tra le attribuzioni dell'assemblea la costituzione, mediante deliberazione approvata a maggioranza, di un fondo cassa morosi, che obblighi i soli condòmini in regola con i pagamenti a sopperire al mancato versamento delle quote condominiali gravanti sui restanti partecipanti, senza che abbia rilievo la motivazione espressa a sostegno della decisione collegiale adottata. Per la configurabilità di un'obbligazione di finanziamento in capo ai condòmini solventi, tale da determinare poi a carico del condominio un conseguente obbligo di restituzione delle somme erogate dai primi, occorre una convenzione adottata all'unanimità, quale espressione dell'autonomia contrattuale

No al fondo morosi deliberato a maggioranza dall'assemblea. Per obbligare i condòmini in regola con i pagamenti a sopportare pro quota i debiti accumulati da chi è in ritardo nei pagamenti è infatti necessaria l'unanimità, ossia l'assenso di tutti i comproprietari. Con la recente sentenza n. 28134 del 30 ottobre 2026 la seconda sezione civile della Cassazione, intervenendo su un tema spinoso e di rilevante impatto pratico, ha per così dire ribaltato un precedente e più permissivo orientamento di legittimità, giudicandolo non più adeguato al quadro normativo scaturito dalla riforma del condominio del 2012.

Il caso concreto. Nella specie l'assemblea di un condominio, con l'assenso della quasi totalità degli aventi diritto, aveva deciso di ripartire tra i condòmini in regola con i pagamenti il debito relativo alle quote condominiali dei comproprietari inadempienti, ossia di ben tre società delle quali era stato dichiarato il fallimento (per un importo non riscosso pari a quasi due terzi del valore del rendiconto annuale del condominio in questione).

La delibera, impugnata dall'unico condòmino assente all'assemblea, era stata annullata dal tribunale adito e la sentenza era stata confermata in grado di appello. I giudici di merito avevano ritenuto che il fondo morosi in tal modo istituito dalla maggioranza assembleare, per quanto qualificata, non rientrasse tra le sue competenze, dovendo invece essere espressione dell'autonomia contrattuale ed essere sorretto da una volontà unanime volta a derogare al criterio legale di riparto delle spese previsto dall'art. 1123 c.c..

La decisione della Suprema corte. Le conclusioni alle quali erano pervenuti i giudici di merito sono stati a loro volta confermati dalla Suprema corte. Ma detto approdo non era così scontato. La questione del riparto tra i condòmini solventi dei debiti accumulati dai comproprietari, pur di rilevante impatto operativo, non ha mai trovato una definitiva soluzione normativa o giurisprudenziale.

Vero è che la Cassazione aveva in passato già affermato che, in mancanza di diverso accordo tra tutti i condòmini, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c., sicché non è consentito all'assemblea, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote dei morosi. Tuttavia, nelle ipotesi di effettiva e improrogabile urgenza, come nel caso di aggressione in via esecutiva del patrimonio del condominio da parte di un suo creditore, i giudici di legittimità avevano avallato il ricorso a una deliberazione assembleare finalizzata a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa tendente a evitare danni ben più gravi nei confronti dei condòmini tutti. Questi infatti, in forza del vincolo di solidarietà passiva in riferimento alle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, si trovavano esposti alle eventuali azioni esecutive dei terzi non pagati dal condominio, pur avendo comun-

LA TRASPARENZA RETRIBUTIVA



• Cosa cambia prima dell'assunzione
• Retribuzione e progressione economica
• Il diritto all'informazione dei lavoratori
• Il rapporto periodico sui divari retributivi
• Il cronoprogramma: quando fare cosa

CON IL TESTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 96/2026

IN EDICOLA CON ItaliaOggi A € 8,90

ACQUISTA QUI LA TUA COPIA

Possibili richieste di conguaglio

que versato nelle casse comuni la propria quota di spese condominiali. Questi precedenti di legittimità - così Cass. 21 ottobre 1975, n. 3463; Cass. 5 novembre 2001, n. 13631; Cass. 18 aprile 2014, n. 9083; Cass. 20 maggio 2019, n. 13505 - ritenevano pertanto che, una volta istituito dall'assemblea il fondo cassa morosi, sarebbe sorto in capo al condominio, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, l'obbligazione di restituire ai condòmini solventi le somme a tale titolo percepite.

Con la sentenza in commento la Suprema corte ha però ritenuto che non siano più attuali gli ancoraggi normativi e giurisprudenziali sui quali questa interpretazione poteva ritenersi fondata. La seconda sezione civile ha evidenziato che la ratio che legittimava la costituzione assembleare del fondo cassa per sopperire all'inadempimento del condòmino moroso alla luce del vincolo di solidarietà passiva operante in favore del terzo creditore è stata superata già dalla sentenza delle sezioni unite n. 9148 del 2008, secondo cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli partecipanti soltanto in proporzione delle rispettive quote. Inoltre, per le spese condominiali insorte dopo l'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, trova applicazione l'attuale art. 63, comma 2, disp. att. c.c., secondo cui i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione dei condòmini morosi, così ponendo in capo ai condòmini solventi un obbligo sussidiario e personale di garanzia (si vedano Cass. 17 febbraio 2023, n. 5043; Cass. 6 dicembre 2023, n. 34220).

Occorre poi considerare che rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1135 c.c., soltanto l'approvazione del preventivo e del rendiconto con riguardo alle spese occorrenti durante l'anno per la manutenzione ordinaria, la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la costituzione del fondo speciale inerente alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni. Tra l'altro, nella ripartizione delle spese, l'assemblea, in difetto di diversa convenzione all'unanimità, deve seguire i criteri indicati dagli artt. 1123, 1124 e 1126 c.c..

Ora, i giudici di legittimità si rendono naturalmente conto del fatto che nel corso dell'esercizio annuale l'amministratore può non riuscire a riscuotere integralmente le somme dovute dai condòmini, a causa del mancato pagamento delle quote dovute da ciascuno di essi. Così come può anche succedere che i contributi preventivati si siano rivelati insufficienti per erogare le spese occorrenti per la gestione dei beni e dei servizi comuni, in quanto sottostimati o per via di aumenti o insorgenze non preventivabili. In questi casi si evidenzia un saldo negativo di cassa e l'amministratore può trovarsi in seria difficoltà a far fronte ai pagamenti dovuti ai fornitori del condominio, mettendo quindi a rischio la continuità dei servizi.

In questi casi, come evidenziato dalla Suprema corte, l'assemblea può approvare a maggioranza una delibera che obblighi tutti i condòmini, sempre in base ai criteri di riparto di cui agli artt. 1123, 1124 e 1126 c.c., a versare (anticipatamente) i conguagli che possano ripristinare la liquidità della gestione. Ma la stessa non può, se non all'unanimità dei partecipanti al condominio, approvare una delibera che, invece, ripartisca tra i soli condòmini in regola con il pagamento il debito delle quote condominiali accumulato dei condòmini morosi. Una delibera del genere, oltre a contrastare con il vigente art. 63, comma 2, disp. att. c.c., comporta altresì che la compagine condominiale viene a scindersi di fronte alla decisione da assumere su tale questione, sicché ciò incide pure nella composizione del collegio e nella determinazione dei criteri di suddivisione delle spese che ne derivano. Secondo la seconda sezione civile della Cassazione ciò che non appare legittimo in un caso siffatto è quindi che da una deliberazione adottata a maggioranza dall'assemblea possa derivare l'obbligo per tutti i condòmini di concedere al condominio un finanziamento, provvedendo quindi al versamento di una determinata somma di denaro nelle casse comuni, con la conseguenza che quest'ultimo sarebbe poi tenuto a restituire ai medesimi il relativo importo a norma dell'art. 1813 c.c., ossia secondo la disciplina del mutuo. Occorre tuttavia considerare che la soluzione di fare in modo che l'assemblea richieda ai condòmini di versare i conguagli in maniera anticipata rispetto alla scadenza indicata nella ripartizione del preventivo dalla stessa approvato, se può essere utile nel caso di spese improvvise, non sempre può aiutare il condominio a fronte di morosità ingenti, conclamate e difficilmente recuperabili. E' poi un dato di fatto che la quota di spese condominiali che non si sia riusciti a recuperare, anche a seguito di lunghe e costose azioni esecutive, dal condòmino moroso e/o parzialmente da chi sia eventualmente subentrato nella titolarità dell'unità immobiliare (ad esempio a seguito della sua vendita all'asta) continua a gravare come posta negativa sul bilancio condominiale e si riflette quindi, per quanto indirettamente, su tutti i condòmini in regola con i pagamenti, che non potranno più fare affidamento sull'incasso della relativa somma.

© Riproduzione riservata

I FOCUS DI ITALIA OGGI SETTE
diretto da Marino Longoni

Gli approfondimenti operativi in tema di fisco, lavoro e diritto d'impresa sempre a portata di mano



INQUADRA IL QR CODE