

Lavori condominiali bloccati dai morosi: quando il giudice può imporre il pagamento delle quote

Il Tribunale di Pescara distingue la posizione dell'amministratore da quella dei condomini inadempienti e interviene sui versamenti necessari per consentire l'esecuzione dei lavori, affrontando anche il ruolo del piano di riparto, del fondo speciale e i criteri di spesa per un terrazzo di proprietà esclusiva.

di [Redazione tecnica](#) – 29.09.2026

Cosa accade quando i lavori condominiali sono già stati individuati, l'impresa è pronta a intervenire, ma alcuni condomini non versano le somme necessarie? L'amministratore può essere ritenuto responsabile del mancato avvio del cantiere? E il giudice può ordinare direttamente ai morosi di pagare le quote necessarie per consentire l'esecuzione delle opere?

Su questi aspetti è intervenuto il **Tribunale di Pescara**, con l'**ordinanza del 31 agosto 2026, R.G. n. 269/2025**, nell'ambito di una vicenda nella quale i lavori da eseguire su un terrazzo di proprietà esclusiva non erano partiti perché una parte dei condomini non aveva versato quanto dovuto.

Il giudice ha verificato a chi fosse imputabile il mancato avvio delle opere e, dopo avere ricostruito gli adempimenti già eseguiti, ha ordinato ai **condomini morosi** di versare le somme necessarie per consentire la costituzione del fondo e l'esecuzione dei lavori.

Lavori condominiali bloccati dai morosi: chi deve pagare

L'assemblea aveva già definito il percorso per arrivare all'esecuzione delle opere e aveva demandato all'amministratore la scelta dell'impresa tra quelle che avevano presentato il preventivo economicamente più conveniente, predisposto sulla base del nuovo progetto elaborato dal tecnico incaricato.

L'impresa ritenuta tecnicamente idonea ha però subordinato la stipula del contratto alla **disponibilità dell'intero importo dell'appalto**.

Solo una parte dei condomini tenuti al pagamento aveva versato le somme richieste, mentre altri erano rimasti inadempienti. Il problema non riguardava quindi più l'individuazione dell'impresa, ma la **provvista necessaria** per affidare e avviare i lavori.

Condomini morosi e lavori fermi: quando l'amministratore non è responsabile

Il Tribunale ha richiamato il ruolo dell'**amministratore quale custode del bene** anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., collegandolo all'obbligo di effettuare gli interventi necessari per assicurare il godimento della cosa da parte dei condomini.

Nel caso esaminato, però, ha escluso che il mancato avvio dei lavori fosse imputabile all'amministratore.

L'impresa era stata individuata ed era risultata tecnicamente idonea, ma aveva richiesto che il condominio disponesse dell'intera somma necessaria alla stipula del contratto. La provvista non era stata raggiunta perché alcuni condomini non avevano versato le quote richieste.

A questo si aggiungeva la mancata approvazione assembleare di un **piano provvisorio di riparto delle spese**, circostanza alla quale il Tribunale ha collegato l'impossibilità, per l'amministratore, di procedere nei confronti dei morosi sulla base di un riparto approvato per acquisire le somme necessarie all'esecuzione delle opere.

Il Tribunale ha quindi accertato che l'amministratore **aveva adempiuto alle prescrizioni** contenute nella precedente ordinanza e ha ricondotto l'impedimento all'esecuzione dei lavori ai mancati versamenti di alcuni condomini.

Condomini morosi: piano di riparto e decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.

Il riferimento normativo è l'**art. 63 disp. att. c.c.**, che consente all'amministratore, per la riscossione dei contributi dovuti sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, di ottenere un **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo** senza necessità di preventiva autorizzazione assembleare.

Il piano di riparto assume quindi un rilievo che va oltre la semplice distribuzione contabile delle spese, perché consente all'amministratore di utilizzare lo specifico strumento di riscossione previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

Nel caso esaminato, il piano provvisorio non era stato approvato dall'assemblea.

Questo non significa che l'assenza di un riparto approvato escluda in assoluto ogni possibilità di agire per il recupero del credito condominiale, ma impedisce di utilizzare il particolare regime collegato allo **stato di ripartizione approvato** previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

La morosità, allo stesso tempo, non libera automaticamente l'amministratore dai propri obblighi. Il Tribunale ha escluso una sua responsabilità perché ha verificato che gli adempimenti posti a suo carico erano stati eseguiti e che il blocco dei lavori dipendeva dalla **mancata disponibilità delle somme**.

Pagamento delle quote condominiali: quando il giudice può ordinare il versamento

Il Tribunale ha quindi ordinato ai condomini morosi di versare, entro il termine fissato, le somme richieste sulla base del piano di riparto trasmesso, così da consentire la costituzione del **fondo previsto dall'art. 1135 c.c.**

L'art. 1135, comma 1, n. 4), c.c. prevede che l'assemblea, quando delibera opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, costituisca obbligatoriamente un **fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori**.

Quando il contratto prevede pagamenti gradualmente collegati allo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

Nel procedimento esaminato l'impresa aveva richiesto, invece, la **disponibilità preventiva dell'intero corrispettivo**, mentre una parte delle quote non era stata ancora versata.

L'ordine impartito dal giudice ai condomini morosi ha quindi rimosso l'ostacolo economico che impediva di dare esecuzione ai lavori già disposti.

Amministratore ad acta: perché la nomina non avrebbe sbloccato i lavori

La ricorrente aveva chiesto anche la nomina di un **amministratore ad acta** che individuasse l'impresa esecutrice e supervisionasse e dirigesse l'esecuzione delle opere.

Il Tribunale ha respinto la richiesta perché quella misura non avrebbe eliminato la causa che impediva l'avvio dei lavori, individuata nell'**inadempimento dei condomini**.

La sostituzione dell'amministratore non avrebbe infatti risolto il problema della mancata disponibilità delle somme necessarie.

Spese del terrazzo esclusivo: come si applica il riparto dell'art. 1126 c.c.

Stabilito che le somme dovevano essere versate, restava da determinarne la corretta ripartizione.

I lavori riguardavano un **terrazzo di proprietà esclusiva** che svolgeva anche funzione di copertura dell'edificio. L'**art. 1126 c.c.** prevede che chi ha l'uso esclusivo del lastrico contribuisca per **un terzo** alla spesa delle riparazioni o ricostruzioni, mentre gli altri **due terzi** restano a carico dei condomini dell'edificio o della parte di edificio alla quale il lastrico serve, in proporzione al valore delle rispettive unità immobiliari.

Il Tribunale ha applicato questo criterio alla porzione del terrazzo che svolge **funzione di copertura**, ponendo un terzo della spesa a carico del proprietario esclusivo e due terzi a carico dei proprietari delle unità sottostanti interessate dalla copertura.

Terrazzo aggettante e parte coprente: chi paga le spese di manutenzione

Il giudice ha distinto la parte coprente dalla **porzione aggettante**.

Quest'ultima costituisce il prolungamento del terrazzo esclusivo e non svolge funzione di copertura dell'edificio, per cui la relativa manutenzione grava soltanto sul **proprietario esclusivo**.

Il criterio dell'art. 1126 c.c. non si estende automaticamente all'intera terrazza per il solo fatto che si tratta di una superficie materialmente unitaria. A determinare il riparto è la **funzione svolta dalle diverse porzioni**.

La stessa distinzione è stata adottata dalla Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 21572/2026**, relativa a una terrazza a livello composta da una parte destinata alla copertura dell'edificio e da una parte aggettante: alla prima si applica l'art. 1126 c.c., mentre la seconda resta a carico del proprietario esclusivo.

Riparto delle spese del terrazzo: perché va distinta la porzione coprente

Quando una terrazza è solo parzialmente coprente, non può essere applicata indistintamente all'intero importo dei lavori la proporzione di un terzo e due terzi prevista dall'art. 1126 c.c.

Occorre distinguere le opere riferibili alla **porzione con funzione di copertura** da quelle che interessano la parte aggettante.

Non si tratta di una modalità di redazione del computo prescritta dall'art. 1126 c.c., ma della conseguenza del diverso **regime di spesa** applicabile alle due superfici: se cambiano i soggetti tenuti al pagamento, devono poter essere individuate anche le lavorazioni alle quali ciascun criterio di riparto si riferisce.

Lavori condominiali bloccati dai morosi: come sbloccare il cantiere

L'ordinanza del Tribunale di Pescara distingue gli obblighi dell'amministratore dalle conseguenze dell'**inadempimento dei singoli condomini**.

Quando l'amministratore ha eseguito quanto posto a suo carico e il mancato avvio dei lavori dipende dalla carenza delle somme necessarie, occorre verificare da quale comportamento derivi l'impossibilità di procedere.

Nel caso esaminato il Tribunale ha accertato che alcuni condomini, non versando le rispettive quote, avevano **ostacolato l'attuazione del precedente provvedimento** e ha ordinato loro di pagare le somme richieste per consentire la costituzione del fondo e l'esecuzione delle opere.

Il **piano di riparto**, il **fondo speciale ex art. 1135 c.c.** e gli strumenti di riscossione collegati all'**art. 63 disp. att. c.c.** diventano così elementi strettamente collegati all'effettiva possibilità di trasformare una decisione assembleare – e, in questo caso, anche un provvedimento giudiziario – nell'avvio del cantiere.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*