Morosità condominiali: l'assemblea può far pagare i debiti agli altri proprietari?

Il Tribunale di Vicenza interviene sulla ripartizione delle quote condominiali insolute, spiegando perché la maggioranza non può trasferire i debiti dei morosi sui proprietari in regola e in quali circostanze è possibile costituire un fondo cassa straordinario.

di Redazione tecnica – 26.10.2026

L'assemblea condominiale può decidere di **ripartire le quote insolute tra i condomini in regola con i pagamenti?** E il fatto che alcuni crediti siano considerati irrecuperabili è sufficiente per imporre agli altri proprietari un contributo maggiore rispetto a quello ordinariamente dovuto?

Le conseguenze delle morosità di alcuni condòmini finiscono spesso per coinvolgere l'intero edificio e la situazione può diventare particolarmente delicata quando le cifre si accumulano nel tempo e il recupero dei crediti appare sempre più difficile.

Sulla questione è intervenuto il **Tribunale di Vicenza** con la **sentenza dell'8 settembre 2026, n. 1171,** che ha esaminato l'impugnazione di una delibera assembleare con la quale erano stati distribuiti tra i condomini adempienti oltre 80.000 euro di morosità pregresse.

La decisione ha richiamato i limiti dei poteri dell'assemblea previsti dall'**art. 1123 c.c.** e i principi della Cassazione sulla possibilità di istituire un **fondo cassa straordinario** per fronteggiare situazioni di effettiva urgenza.

Morosità condominiali: chi paga le quote non versate?

La controversia è nata dall'impugnazione di una delibera con la quale un condominio aveva approvato il rendiconto consuntivo dell'esercizio 2023 e il bilancio preventivo per l'anno successivo.

Due società hanno contestato diverse voci contabili, tra cui la decisione di porre a carico dei condomini in regola con i pagamenti **80.562,49 euro di quote condominiali rimaste insolute**, riferite a morosità accumulate da altri proprietari negli esercizi precedenti.

Secondo le ricorrenti, la ripartizione violava l'art. 1123 c.c., poiché attribuiva ai condomini adempienti spese superiori a quelle derivanti dai rispettivi valori millesimali, senza che fosse intervenuto un accordo unanime per modificare i criteri di contribuzione.

Il condominio ha difeso la decisione sostenendo che gli importi riguardavano **crediti ormai irrecuperabili** e che, proprio per questa ragione, le somme dovevano necessariamente essere distribuite tra gli altri proprietari, anche attraverso una deliberazione adottata a maggioranza.

Ripartizione delle spese: cosa prevede l'art. 1123 c.c.

La questione ruota attorno all'art. 1123 c.c., secondo cui le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

La norma disciplina anche le ipotesi in cui le cose comuni sono destinate a servire i condomini in misura diversa oppure soltanto una parte dell'edificio, ma il principio resta quello secondo cui la distribuzione degli oneri deve rispettare i criteri stabiliti dalla legge o dagli accordi validamente intervenuti tra i proprietari.

L'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., può approvare preventivi, rendiconti e relativi riparti, ma questo potere non le consente di modificare a maggioranza le **regole generali di contribuzione**.

La mancata riscossione delle quote condominiali non determina quindi automaticamente un aumento degli obblighi economici degli altri proprietari, perché il condomino che ha regolarmente versato quanto dovuto **non diventa debitore delle quote rimaste insolute** per effetto dell'inadempimento altrui.

Fondo cassa condominiale per morosità: quando è ammesso?

A questo proposito, il Tribunale ha richiamato la **sentenza della Corte di Cassazione n. 13631 del 5 novembre 2001**, con la quale i giudici di legittimità hanno stabilito che, in assenza di una diversa convenzione adottata all'unanimità, l'assemblea non può deliberare a maggioranza la ripartizione tra i condomini adempienti delle quote rimaste insolute da parte di quelli morosi.

Lo stesso precedente riconosce però un'eccezione, legata alla necessità di reperire immediatamente risorse economiche per evitare un grave pregiudizio all'intero condominio.

In presenza di **un'effettiva e improrogabile urgenza**, l'assemblea può deliberare la costituzione di un fondo cassa straordinario destinato a sopperire temporaneamente all'inadempimento dei condomini morosi, quando tale misura risulti necessaria per scongiurare conseguenze particolarmente dannose per tutti i partecipanti.

L'esempio richiamato dalla Cassazione è quello di un creditore che avvii un'azione esecutiva nei confronti del condominio, con il rischio di compromettere le parti comuni dell'edificio. In una situazione del genere, la necessità di reperire tempestivamente le somme può giustificare una contribuzione straordinaria anche da parte di chi ha già pagato le proprie quote.

Non è dunque sufficiente che il condominio abbia difficoltà di liquidità o che alcuni crediti siano ritenuti irrecuperabili, ma è necessario dimostrare l'eccezionalità della situazione, caratterizzata da un'urgenza effettiva e dal **rischio di un danno grave**.

Il fondo cassa, inoltre, non trasferisce definitivamente i debiti ai condomini adempienti, ma consente di affrontare una necessità finanziaria temporanea, lasciando ferma l'obbligazione originaria dei proprietari morosi. Una volta individuati gli insolventi e recuperate le somme dovute, insieme agli eventuali maggiori oneri, l'**obbligo di restituzione** di quanto anticipato dai condomini solventi grava sul condominio.

Ripartizione delle morosità: perché la delibera è stata annullata

Applicando questi principi alla controversia, il Tribunale ha rilevato che il condominio non aveva dimostrato l'esistenza di **circostanze eccezionali** tali da giustificare una deroga ai criteri ordinari di ripartizione delle spese.

La difesa aveva richiamato l'irrecuperabilità delle morosità pregresse, senza però individuare quali fossero le ragioni effettive e improrogabili che rendevano necessario attribuire ulteriori oneri ai condomini adempienti per evitare un pregiudizio grave all'intero edificio.

Il giudice ha inoltre osservato che non era stato costituito alcun **fondo cassa specificamente destinato a fronteggiare una situazione di emergenza**, come invece previsto dalla giurisprudenza richiamata per giustificare una deroga temporanea al criterio di proporzionalità.

L'assemblea aveva semplicemente approvato la distribuzione degli oltre 80mila euro tra i condomini in regola, imponendo loro una contribuzione superiore a quella risultante dai rispettivi valori di proprietà.

Il Tribunale ha pertanto **annullato la delibera** nella parte relativa alla ripartizione delle morosità, ritenendola contraria all'art. 1123 c.c.

Delibera condominiale nulla o annullabile: termini per l'impugnazione

La sentenza affronta anche un aspetto che incide direttamente sulle possibilità di tutela dei condomini: la distinzione tra **nullità e annullabilità** delle deliberazioni che violano i criteri di ripartizione delle spese.

Sul punto, il giudice civile ha richiamato la **Cassazione, Sezioni Unite, sentenza n. 9839 del 14 aprile 2021**, secondo cui sono nulle le delibere con le quali l'assemblea, a maggioranza, stabilisce o modifica i criteri generali di distribuzione delle spese, destinati a valere anche per il futuro.

Sono invece annullabili le deliberazioni che, pur senza modificare tali criteri, li applicano illegittimamente alla ripartizione di una specifica spesa. In questo caso, l'art. 1137 c.c. impone di proporre l'impugnazione entro **trenta giorni**, decorrenti dalla data della deliberazione per i condomini dissenzienti o astenuti e dalla comunicazione per quelli assenti.

Nel caso esaminato, la contestazione riguardava la ripartizione di una specifica somma riferita a morosità pregresse, circostanza che ha portato il Tribunale ad applicare il principio delle Sezioni Unite e a disporre l'annullamento della parte di delibera impugnata.

Recupero delle quote condominiali insolute: gli obblighi dell'amministratore

L'esigenza di garantire le risorse necessarie per la gestione delle parti comuni non può comunque far dimenticare che il **recupero delle morosità** segue una disciplina specifica, che attribuisce all'amministratore strumenti e obblighi finalizzati alla riscossione delle somme dovute.

L'art. 63 disp. att. c.c. consente all'amministratore di ottenere, sulla base dello stato di ripartizione approvato, un **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo**, mentre l'art. 1129 c.c. prevede, salvo espressa dispensa assembleare, l'obbligo di agire per la riscossione forzosa entro **sei mesi dalla chiusura dell'esercizio** nel quale il credito esigibile è compreso.

La difficoltà di recuperare le somme può ripercuotersi sulla gestione finanziaria del condominio, ma non elimina il debito dei proprietari morosi e non autorizza l'assemblea a trasferirlo automaticamente sugli altri.

Se esistono ragioni di effettiva e improrogabile urgenza, resta possibile costituire un fondo cassa straordinario per evitare un pregiudizio grave, mantenendo però distinta questa contribuzione temporanea dalle obbligazioni originarie dei condomini inadempienti.

Nel caso in esame, proprio la mancata dimostrazione di tali condizioni ha determinato l'annullamento della ripartizione approvata a maggioranza.

La conclusione è che le morosità condominiali possono rendere necessarie misure finanziarie straordinarie, ma **non consentono alla maggioranza di trasferire definitivamente le quote insolute** di alcuni proprietari su quelli che hanno regolarmente pagato.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*