

Morosità anche per lavori non ancora avviati

Appalto

La delibera ha valore costitutivo dell'obbligo di contribuzione

Ivan Meo
Roberto Rizzo

Il Tribunale di Roma, con la sentenza 18255/2024, ha stabilito che, in

materia condominiale, la delibera con la quale l'assemblea dei condòmini approva i lavori straordinari, la costituzione del relativo fondo e il piano di riparto delle spese, costituisce il presupposto necessario e sufficiente, non solo per l'individuazione temporale della nascita dell'obbligazione di pagamento per i singoli, ma altresì per ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti dei morosi, anche qualora le opere non siano ancora iniziate.

I giudici hanno richiamato il consolidato orientamento della giuri-

sprudenza di legittimità secondo il quale, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo avente a oggetto il pagamento delle quote dovute per lavori di manutenzione straordinaria, il condominio assolve al proprio onere probatorio producendo il verbale assembleare con il quale sono stati approvati i lavori, la spesa e il piano di riparto (Cassazione 7876/2021).

Tale delibera, infatti, ha valore costitutivo dell'obbligo di contribuzione per i singoli condòmini, mentre la ripartizione delle spese traduce in termini aritmetici l'obbliga-

zione in parola, per consentire la verifica del rispetto dei criteri stabiliti, al riguardo, dalla legge.

Del tutto ininfluenza, quindi, la circostanza per la quale i lavori non siano stati ancora iniziati.

Precisa il Tribunale che l'obbligo del singolo di contribuire alla spesa trova la sua fonte immediata nella disciplina codicistica in materia condominiale ed è indipendente dall'evoluzione dei rapporti esterni, intercorrenti tra l'ente di gestione e l'appaltatore.