Estratto Testo Libricondominio

Avv. Giuseppe Zangari

LA CORRETTA GESTIONE DEL FONDO CASSA IN CONDOMINIO

TRA ESEMPI PRATICI E APPLICAZIONI GIURISPRUDENZIALI

Libricondominio
I migliori libri e manuali dedicati esclusivamente all'amministratore di condominio

ESTRATTO DEL TESTO

1. IL FONDO CASSA E LE SUE TIPOLOGIE

1.1. LE CARATTERISTICHE GENERALI
1.2. LE TIPOLOGIE
1.3. L'AVANZO DI GESTIONE
1.4. IL FONDO PER IL TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
1.5. IL FONDO PER L'ORDINARIA MANUTENZIONE
1.6. IL FONDO PER MOROSITÀ
    1.6.1. L'ORIENTAMENTO ORIGINARIO
    1.6.2. L'ORIENTAMENTO VIGENTE
1.7. IL FONDO PER CONTROVERSIE LEGALI

2. IL FONDO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E LE INNOVAZIONI

2.1. IL TESTO ORIGINARIO DELL'ART. 1135, COMMA 1, N. 4 C.C.
2.2. LA LEGGE N. 220/2012
2.3. IL DECRETO LEGGE N. 145/2013
2.4. IL MOMENTO DI COSTITUZIONE
    2.4.1. COSTITUZIONE EFFETTIVA O ANNOTAZIONE CONTABILE?
2.5. L'OMESSA COSTITUZIONE

3. COSTITUZIONE E VITA DEL FONDO

3.1. LE MAGGIORANZE E IL VERBALE
    3.1.1. LE MAGGIORANZE E IL CONDOMINIO PARZIALE
3.2. L'ORDINE DEL GIORNO
3.3. LA DESTINAZIONE DEL FONDO
3.4. LA DURATA DEL FONDO
3.5. LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE
3.6. LA CONSERVAZIONE DEL FONDO
3.7. IL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE
3.8. FONDO E SCRITTURE CONTABILI

4. IL RAPPORTO TRA IL FONDO E ALCUNI ISTITUTI GIURIDICI

4.1. LA VENDITA
4.2. LA LOCAZIONE
4.3. L'USUFRUTTO
4.4. IL *TRUST*

Estratto Testo Libricondominio

5. IL RAPPORTO TRA FONDO E ALCUNI ISTITUTI GIURIDICI

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE

5.2. L'APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEL FONDO CASSA

DOMANDE FREQUENTI SUL FONDO DI ACCANTONAMENTO

FORMULARIO

Estratto Testo Libricondominio

1.2. LE TIPOLOGIE

Le tipologie di fondo cassa previste dal legislatore si rinvengono anzitutto nell'art. 1135, comma 1, numero 3 c.c., con riferimento al cosiddetto **residuo attivo di gestione**, e, soprattutto, nel successivo numero 4 in tema di **manutenzione straordinaria e innovazioni**.
A ciò si può aggiungere l'art. 2120 c.c. sul **trattamento di fine rapporto dei lavoratori alle dipendenze del condominio**, rispetto al quale sussiste l'obbligo di accantonare periodicamente le relative somme (**Trib. Roma, n. 10787/2018**).

Parallelamente la giurisprudenza ha ammesso la possibilità di costituire fondi cassa pure nell'ambito dell'ordinaria manutenzione e conservazione del fabbricato, o utili a far fronte alla morosità di alcuni condomini, o per qualsiasi tipo di spesa connessa alle controversie legali che vedano coinvolto il condominio.
Trattasi, in ogni caso, di **fattispecie regolamentate sul presupposto di un voto assembleare preso a maggioranza**, poiché una decisione di tal genere assunta all'unanimità della compagine ovvero prevista già a monte da un regolamento di condominio avente natura contrattuale consentirebbe sempre di accantonare somme per le più disparate esigenze, purché ovviamente consentite dall'ordinamento.

Infine, va precisato che trattasi di una classificazione di comodo, funzionale alla migliore organizzazione dell'opera nonché frutto di una valutazione personale dell'autore.

Libricondominio

FONDI PREVISTI PER LEGGE	
Art. 1135, comma 1, n. 3 c.c.	«*Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del* ***residuo attivo della gestione***».
Art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.	«*Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 4)* ***alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale*** *di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*».
Art. 2120, comma 1 c.c.	«*In ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato, il prestatore di lavoro ha diritto ad un* ***trattamento di fine rapporto***».

FONDI ELABORATI DALLA GIURISPRUDENZA	
Cass. Civ. Sez. II, n. 8167/1997	«*Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma – perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio – l'istituzione di un fondo cassa per le spese di* ***ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni***».
Cass. Civ. Sez. II, n. 13631/2001	«*Nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre "aliunde" somme – come nel caso di aggressione "in executivis" da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio – può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a* ***sopperire all'inadempimento del condominio moroso*** *con la costituzione di un fondo cassa "ad hoc", tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva*».
Trib. Milano, n. 9308/2017	«*A fronte della morosità pacifica in atti e della volontà espressa nella assemblea del 15.06.2015 di agire per il suo recupero, con la delibera del 5.10.2015 si è data destinazione alla* ***gran parte delle somme accantonate in esame al fine di intraprendere azioni***».

Ciò premesso, di seguito verrà fornita una carrellata delle suindicate tipologie di matrice giurisprudenziale e legislativa - per così dire - "minori", per poi concentrarsi sul fondo più significativo dal punto di vista giuridico e in termini applicativi, ossia quello finalizzato ai lavori di manutenzione straordinaria e le innovazioni, con un'appendice concernente le implicazioni correlate all'istituto del SuperBonus 110%.

Estratto Testo Libr

L'APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEL FONDO CASSA

Il momento di contatto tra i due istituti è ovviamente rappresentato **dall'approvazione da parte dell'assemblea**, atteso non paiono esservi dubbi che i lavori oggetto del Superbonus 110% costituiscano un esempio di manutenzione straordinaria e/o di innovazione, sia per la natura e l'unicità delle opere che in considerazione dell'entità della spesa.
Pertanto, al pari di quanto avviene per gli interventi non assistiti dall'agevolazione, **anche nell'ipotesi del Superbonus 110% è obbligatoria la costituzione del fondo cassa ai sensi dell'art. 1135 c.c.**

La provvista potrà essere di importo pari all'ammontare complessivo dell'esborso oppure in relazione alle singole *tranche* stabilite al raggiungimento degli stati di avanzamento dei lavori (S.A.L.), ma in tal caso comunque non superiore a tre, come indicato nel Decreto "Rilancio".

Il fondo va deliberato pure nell'ipotesi in cui il condominio decida di ricorrere a una sorta di **finanziamento ponte** ai sensi dell'art. 119, comma 9 *bis* del Decreto "Rilancio", che concede la liquidità necessaria in attesa dell'effettivo operare dell'agevolazione.
Pena la nullità della delibera per violazione di norma inderogabile, secondo la giurisprudenza maggioritaria (capitolo 2.5.).
In tal caso, il valore della ripartizione per quote millesimali sarà funzionale alla quota pertinente a ciascun condomino in relazione al mutuo *erogando* dall'Istituto di Credito prescelto dal condominio.

Le **maggioranze** utili alla costituzione del fondo rispecchiano quelle previste dall'art. 119, comma 9*bis* del Decreto "Rilancio" per l'approvazione degli interventi e degli eventuali correlati finanziamenti, ossia la maggioranza degli intervenuti in assemblea in rappresentanza di almeno un terzo del valore dell'edificio.

Estratto Testo Libricondominio

IL FONDO PER CONTROVERSIE LEGALI

L'accantonamento per controversie legali è evidentemente finalizzato a sostenere **qualsiasi tipo di spesa correlato alle vertenze in cui può risultare coinvolto un condominio**, sia nelle ipotesi in cui agisca per il soddisfacimento di determinate pretese, anche creditorie, o, specularmente, venga convenuto in giudizio da un condomino o da soggetti terzi.

Detta tipologia di accantonamento rientra nel più generale ambito del fondo cassa per morosità, **richiedendo verosimilmente l'unanimità** della compagine per la sua costituzione in virtù del principio di parziarietà e/o solidarietà attenuata delle obbligazioni condominiali reintrodotto con la riforma del 2013.
Si tratta, tuttavia, di un istituto non espressamente normato dal legislatore e ancora scarsamente vagliato dalla giurisprudenza, rispetto al quale permane ben più di un'incertezza.

Si registrano in ogni caso pronunce che considerano **legittimo *tout court*** un accantonamento di tal specie anche solo in presenza di un contenzioso fra il condominio e condomini e/o terzi: «*È comunque da ritenere che la costituzione del fondo spese legali (…) sia giustificato* ***essendo diretto a costituire la provvista con riguardo a tutti gli ulteriori contenziosi pendenti tra le stesse parti***» (**Trib. Roma, n. 14127/2021**), e pure «*Rientra anche tra i poteri dell'assemblea quello di preventivare - eventualmente anche a mezzo di uno specifico fondo cassa - le spese per far fronte ai contenziosi*» (**Trib. Roma, n. 4054/2022**).

Tant'è vero che alcuni Tribunali si sono spinti ad affermare **la validità del fondo anche in assenza di una previa autorizzazione e/o di una ratifica assembleare**, ritenendo che un accantonamento di tal genere possa rientrare nelle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'1131 c.c. («*Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi*»): «*Quanto all'approvazione del fondo spese legali (…), deve rilevarsi che anche tale decisione è strettamente correlata ai giudizi pendenti dei quali si è appena detto e, quindi, alle ordinarie attribuzioni dell'amministratore di condominio: che non abbisognano né abbisognavano perciò - secondo quanto appena detto - della ratifica assembleare*» (**Trib. Sassari, n. 680/2020**).

Estratto Testo Libricondominio

Dal punto di vista applicativo, il fondo si presta a essere impiegato nelle più svariate controversie, come, ad esempio:

Trib. Roma, n. 20269/2016	…per il **recupero forzoso delle morosità** condominiali: «*Con riferimento al deliberato che ha disposto la costituzione di un fondo di riserva di euro 10.000,00 per le spese legali che il condominio intende affrontare per l'escussione dei suoi crediti nei confronti dei condomini morosi…*» (ma si veda anche **Trib. Milano, n. 9308/2017**).
Trib. Agrigento, n. 1359/2015	…in previsione di una **controversia con un condomino**: «*E', invece, infondato il quarto motivo di impugnativa, relativo alla statuizione in punto di costituzione di un fondo spese, non avendo l'assemblea specificamente deliberato che quel fondo era destinato alla proposizione di una lite contro il condomino Ices, bensì, in maniera oltre modo generica, "di creare un fondo cassa per le spese legali e tecniche*»
Trib. Napoli, n. 9300/2015 **Trib. Roma, n. 8742/2021**	…per la **composizione transattiva di una lite** con l'ex portiere dello stabile: «*…la decisione di costituire un fondo cassa, indispensabile per dare concretezza alla decisione di transigere adottata dall'assemblea*» o con l'impresa appaltatrice di lavori di manutenzione straordinaria: «*…l'assemblea non ha quindi deliberato la costituzione di un fondo per nuovi, non meglio identificati lavori, ma ha semplicemente deliberato che in caso di transazione della vicenda con ____, le somme, già accantonate, sarebbero state utilizzate per l'esecuzione dei lavori già deliberati*»
Trib. Roma, n. 10509/2019	…per il pagamento di una **provvisionale comminata in sede penale**: «*…il Tribunale di Roma VII Sezione Penale aveva condannato il Condominio convenuto, quale responsabile civile, a risarcire il danno patrimoniale e non conseguente al decesso di una persona che svolgeva il proprio lavoro presso il Condominio liquidando una provvisionale pari ad € 375000,00. (…) l'assemblea aveva deliberato di costituire, in relazione alla disposta provvisionale, un fondo di € 400000,00*»
Trib. Roma, n. 5298/2020	…a fronte di **una verosimile soccombenza del condominio**: «*…mentre in un apposito fondo rischi potrà inserirsi l'importo che si ritiene probabile dover corrispondere (ad es., a seguito di soccombenza in una lite giudiziaria già insorta); anche se la contestazione riflette lo stesso "an" del debito, l'iscrizione nel fondo rischi dovrà avvenire per l'importo che si ritiene probabile di dover corrispondere*»

C.d.A. Bari, n. 1088/2021	…per **il compenso e/o il rimborso delle anticipazioni verso l'ex amministratore** ancorché, in tal caso, **la costituzione del fondo non ha di per sé valore di riconoscimento del debito**: «*Pertanto, l'impegno dei condomini a costituire il fondo spese ammontante al 50% del dovuto non può interpretarsi quale riconoscimento, sia pure implicito, del credito dell'amministratore, posto che contestualmente a tale impegno vi era la specifica indicazione che per il residuo occorreva attendere l'incontro chiarificatore con l'amministratore, ciò che rende ab origine assolutamente incerte sia l'esistenza, sia l'eventuale entità del credito di quest'ultimo*»

IL CASO PRATICO
Come si ripartisce il fondo cassa per le spese legali?

La risposta si ricava nell'ambito di un'opposizione a decreto ingiuntivo in cui la somma pretesa dal condominio comprendeva anche una posta di credito a titolo di "*fondo spese per il legale del condominio per giudizi in essere tra le parti*".
In altri termini, l'ingiunzione ottenuta dal condominio nei confronti del singolo proprietario - sua controparte in un contenzioso ancora pendente - aveva ad oggetto un fondo cassa per spese legali costituito giustapposto allo scopo di onorare i compensi del procuratore.

Il Tribunale capitolino accoglie l'opposizione, facendo leva sul consolidato principio secondo cui il condominio, in assenza di una pronuncia giudiziale di condanna, che nel caso di specie non era ancora pervenuta, **non ha il potere di addebitare al singolo condomino che è controparte le spese legali del contenzioso, e neppure facendolo indirettamente, ossia tramite la costituzione di un fondo cassa per le spese legali**: «*…gli esborsi sostenuti per l'assistenza legale del condominio in una controversia nei confronti del condomino moroso non possono essere posti interamente a carico di quest'ultimo in assenza di una pronuncia giudiziale di condanna del medesimo, pena la nullità della delibera*» (**Trib. Roma, n. 6607/2018**).
L'approvvigionamento del fondo, pertanto, deve avvenire solamente da parte di coloro che non sono controparti al condominio nel contenzioso in essere.

Estratto Testo Libricon

IL CASO PRATICO

Come si ripartisce il fondo cassa per una provvisionale?

Stabilito l'obbligo di una provvisionale posta a carico del Condominio, veniva istituito all'uopo un fondo cassa di euro 400.000,00 da ripartirsi fra tutti i condomini in base alle tabelle di proprietà generale.

La delibera viene, tuttavia, impugnata sostenendo che, in luogo del criterio proporzionale di cui all'art. 1123 c.c., le quote di contribuzione avrebbe dovuto essere tutte di pari misura ovvero, in subordine, parametrate sul criterio dell'art. 1124 c.c.

Il Tribunale di Roma ritiene fondata la prima delle due eccezioni, e facendo leva sull'ultimo orientamento giurisprudenziale (**Cass. Civ., n. 1674/2015**; **Cass. Civ., n. 12177/2017**), che aveva composto il precedente contrasto, afferma che «*…laddove le spese necessarie per l'eliminazione dei pregiudizi arrecati ai terzi non abbiano fonte diretta nella comproprietà dei beni né nell'utilità di questi ma in un fatto illecito aquiliano che esula dalla gestione dei beni stessi,* ***si deve applicare l'art. 2055 cc in tema di responsabilità solidale*** *ed in particolare, in assenza di prova della gravità delle rispettive colpe, la disposizione prevista dall'art. 2055 ultimo comma cc che, nel dubbio, dispone che le singole colpe si presumono uguali*» (**Trib. Roma, n. 10509/2019**).

Pertanto, da un lato i criteri di riparto di cui agli artt. 1123 e segg. c.c. risultano inappropriati per graduare le singole colpe dei condomini; dall'altro lato gli interessi coinvolti esulano dalle capacità deliberative dell'assemblea, dal metodo collegiale e dal principio di maggioranza.

Pertanto, conclude il Giudice capitolino, «*…la sentenza, che ha condannato il Condominio convenuto e quindi i condomini, nulla ha statuito in ordine al grado di colpa dei singoli partecipanti all'ente di gestione con la conseguenza che* ***le colpe si presumono uguali ed uguale deve pertanto, per disposizione di legge (non derogabile dalla volontà dell'assemblea), essere la quota di partecipazione al risarcimento del danno*** *come quantificato in sentenza, a prescindere dalle carature millesimali*» .

Estratto Testo Libricondominio

DOMANDE FREQUENTI SUL FONDO DI ACCANTONAMENTO

1. Cosa succede se l'assemblea omette di deliberare sull'impiego di un eventuale residuo attivo della gestione ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 3 c.c.?

2. L'assemblea deve istituire il fondo obbligatorio *ex* art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. contestualmente alla delibera che approva gli interventi di manutenzione straordinaria o innovativi?

3. Cosa succede se l'assemblea omette di deliberare sulla costituzione del fondo obbligatorio obbligatorio *ex* art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.?

4. Cosa succede se l'assemblea delibera espressamente di non voler costituire il fondo obbligatorio obbligatorio *ex* art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.?

5. L'obbligatorierà del fondo per gli interventi di manutenzione straordinaria o innovativi può essere oggetto di deroga?

6. I contributi versati per il fondo possono essere aggrediti da qualsiasi creditore del condominio?

7. E' legittima l'istituzione di un fondo per l'ordinaria manutenzione?

8. In quali termini era ammissibile la costituzione di un fondo per morosità con delibera a maggioranza prima della riforma del diritto condominiale di cui alla legge n. 220/2012?

9. E dopo la riforma del diritto condominiale di cui alla legge n. 220/2012?

10. Quali sono le maggioranze necessarie per deliberare la costituzione di un fondo cassa?

11. Quali indicazioni deve contenere il verbale della riunione condominiale nel caso venga approvata la costituzione di un fondo?

12. E' possibile che il fondo sia funzionale a determinati beni e/o servizi di cui fruiscono solamente alcuni condomini?

Estratto Testo Libricondominio

FORMULARIO

A tutti i condomini
Rispettive sedi

Raccomandata a.r.

Oggetto: utilizzo fondo di accantonamento

Mi riferisco agli interventi che avete visto effettuare al cornicione dell'edificio che è risultato pericolante, considerato che qualche porzione di calcinaccio si è pesantemente distaccata crollando sul marciapiede sottostante.
Sono stato costretto a transennare l'area per evitare danni a terzi e ulteriori conseguenze negative per il condominio.
Vi segnalo che sto accertando i lavori necessari, per la discussione dei quali convocherò l'assemblea al fine di deliberare gli interventi.
Nel contempo Vi segnalo che per far fronte alle spese straordinarie ed imprevedibili, pari ad euro _____,00, che si sono verificate, sono stato costretto ad intaccare il fondo di riserva che era stato istituito e che ad oggi ammonta a residui euro _____,00.
Quanto sopra al fine di eventualmente reintegrare tale fondo.
Distinti saluti.

L'amministratore

Alla società condomina
Sede

Estratto Testo Libricondominio