

08.7 Fondo speciale e fondo cassa

08 LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI

08.7 Fondo speciale e fondo cassa

Per consentire di affrontare l'impegno di spese di rilevante entità la riforma del condominio del 2012 ha modificato l'art.1135 ove, nel primo comma, è stato inserito il numero 4), ai sensi del quale l'assemblea, quando delibera opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, deve disporre la costituzione di un **fondo speciale** di importo pari all'ammontare dei lavori (in precedenza il fondo era meramente facoltativo e riferito alla sola manutenzione straordinaria).

La norma è stata, poi, integrata da una precisazione (inserita in sede di d.l. n. 145/2013, convertito nella legge n. 9/2014) secondo la quale "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".

La finalità è quella di costituire, in via preventiva, un accantonamento per lavori di particolare rilevanza economica, già deliberati, in modo da prevenire la mancanza di fondi cui consegua la morosità nei confronti delle ditte appaltatrici, evitando al condominio di subire azioni ingiuntive da parte dei terzi.

Gli importi che confluiranno sul conto condominiale a tale titolo non potranno avere altra destinazione se non quella prevista *ex lege*. In poche parole, l'amministratore non potrà attingere al fondo per affrontare spese di diversa natura.

L'entità del fondo deve risultare a bilancio.

Differente è la questione di eventuali ulteriori fondi cassa che, non previsti per legge, l'assemblea – nell'ambito dei propri poteri discrezionali – decida di costituire. Su tale decisione non può cadere il sindacato del giudice, se non nei limiti della verifica dell'esistenza eventuale di eccesso di potere e della mancata violazione di diritti soggettivi di condomini.

Stando all'insegnamento della Suprema Corte "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**, e la relativa delibera è formalmente regolare" (Cass. n. 8167/1997).

Risulta di tutta evidenza che la disponibilità, da parte dell'amministratore, di somme gli consente di affrontare con maggiore prontezza e tranquillità l'ordinaria gestione del condominio.

Si segnala, ancora, Cass. n. 13631/ 2001 ove si afferma che «*nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da*

08.7 Fondo speciale e fondo cassa

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 condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti».

In relazione alla durata pluriennale di un eventuale fondo i giudici di legittimità si sono così espressi: "il disposto degli artt. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del cod. civ. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione (nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: "continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno").

Il fondo cassa può, evidentemente, essere previsto anche dai regolamenti condominiali.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello