

FONDI E RISERVE

A) Attribuzioni dell'assemblea dei condomini, articolo 1135 c.c., premesse.

L'articolo 1135 del Codice Civile attribuisce poteri decisionali all'assemblea dei condomini per la gestione del condominio. L'elenco di questi poteri è solo esemplificativo e non vincolante. La giurisprudenza riconosce all'assemblea un ampio potere discrezionale per deliberare su qualsiasi argomento relativo alla gestione del condominio, incluse la costituzione e la gestione di fondi speciali e riserve. La giurisprudenza esclude il sindacato del giudice sulla valutazione del merito delle decisioni prese dall'assemblea.

B) I fondi condominiali

Il fondo condominiale, noto anche come fondo di accantonamento, fondo speciale, fondo di riserva o fondo cassa, è una riserva di denaro che il condominio crea per fornire all'amministratore la

liquidità necessaria per soddisfare determinate esigenze di spesa.

Questo fondo si differenzia dagli oneri condominiali, che vengono pagati periodicamente dai condomini.

L'istituzione del fondo può essere obbligatoria o volontaria.

Esistono diverse tipologie di fondi, come ad esempio il fondo per le spese di manutenzione, per le morosità o per il trattamento di fine rapporto.



La creazione del fondo è una prerogativa dell'assemblea e l'amministratore non può creare una riserva di propria iniziativa: la delibera per la creazione del fondo deve essere approvata da almeno la maggioranza dei condomini e deve specificare la destinazione precisa delle somme. Difatti l'assemblea non può costituire fondi di riserva generici, senza cioè una finalizzazione precisa della spesa.

Una volta costituito, l'amministratore non può utilizzare il fondo per altri scopi.

C) I fondi ex lege

- il fondo lavori straordinari



L'art. 1135 n. 4 c.c., richiede obbligatoriamente la costituzione di un fondo speciale per affrontare interventi di manutenzione straordinaria e innovazioni. Questo fondo deve essere di importo pari ai costi dei lavori e può

essere costituito gradualmente se i pagamenti sono previsti in base allo stato di avanzamento dei lavori.

La costituzione del fondo ha lo scopo di garantire all'assemblea di coprire i costi di manutenzione straordinaria e innovazioni e di proteggere i singoli condòmini dal rischio di pagare per i morosi. La delibera condominiale che approva i lavori straordinari senza stabilire il fondo è nulla secondo la Corte di Cassazione.

Il fondo è vincolato a una destinazione specifica e non può essere utilizzato in modo diverso dall'amministratore.

- il residuo attivo

L'art. 1135 del codice civile stabilisce che l'assemblea condominiale approva il rendiconto annuale dell'amministratore e provvede all'impiego del residuo attivo della gestione. Se alla fine della gestione annuale c'è un residuo attivo, i condomini possono deliberare sulla sua destinazione. L'assemblea ha discrezionalità nell'utilizzo del residuo attivo in quanto appartiene alla collettività condominiale e non ai singoli condomini.

L'utilizzo del residuo attivo per

un fondo-cassa non danneggia i diritti dei condomini alla gestione corretta e al loro diritto patrimoniale alla proporzionale compensazione.

La destinazione del fondo-cassa compensa le somme



accreditate a ciascun condomino con quelle addebitate e non pregiudica il diritto dei condomini di disporre delle somme facenti parte del loro patrimonio.

- Il Fondo TFR

Il condominio può essere considerato un datore di lavoro per figure come il portiere, l'addetto alle pulizie, il giardiniere, il manutentore e il bagnino della piscina condominiale. La costituzione del rapporto di lavoro deve essere autorizzata da una delibera assembleare.

Il condominio è tenuto a corrispondere al dipendente il TFR (trattamento di fine rapporto), che rappresenta una parte della retribuzione progressiva; può essere anticipato parzialmente se soddisfatti determinati requisiti.

Il condominio deve quindi accantonare una provvista di denaro adeguata a garantire la disponibilità di liquidità necessaria per il TFR. La giurisprudenza ha ormai recepito l'esistenza del fondo cassa per il TFR come accantonamento obbligatorio e deve essere indicato nel bilancio del condominio.



D) Altre Tipologie di Fondo

- Il Fondo Cassa per le Spese Ordinarie

Il fondo cassa per le spese ordinarie può essere costituito dall'assemblea dei condomini per far fronte alle spese di ordinaria manutenzione del condominio.

La Corte di Cassazione ha ritenuto possibile la costituzione di questo fondo, che può anche essere mantenuto per più anni, tuttavia è richiesto che ogni anno l'assemblea debba votare per decidere se conservarlo o meno.

Nello stesso solco interpretativo del Supremo Consesso, anche il Tribunale di Bari e la Corte d'Appello di Brescia hanno confermato che l'assemblea può decidere di accantonare un fondo cassa per le spese ordinarie per tutelarsi dal rischio di spese

impreviste e urgenti. Per costituire questo fondo è richiesta la maggioranza semplice dei condomini.

- Il fondo morosità

Il "fondo morosi" è un fondo creato in assemblea per far fronte ai debiti del condominio in caso di morosità. La giurisprudenza stabilisce che l'istituzione di questo fondo richiede un consenso unanime tra tutti i condomini, anche se in casi di urgenza viene considerata sufficiente la maggioranza. Tuttavia, la creazione di questo fondo per una situazione di urgenza non viola i criteri di ripartizione delle spese condominiali. Con una recente pronuncia (Cass. Civ., n. 12638 del 25.06.2020) la Cassazione ha confermato che la ripartizione delle spese deve avvenire secondo proporzionalità, tranne in caso di urgenza.

E) La conservazione del fondo

In ordine alla conservazione del fondo, giova evidenziare che la legge non prevede alcuna protezione per il fondo condominiale una volta accreditati i conferimenti sul conto corrente. Ciò significa che l'assemblea può decidere di distrarre l'accantonamento in qualsiasi momento e restituire le somme ai singoli condomini. Il fondo può altresì essere oggetto di esecuzione da parte di tutti i creditori del condominio e non solo dall'appaltatore incaricato dei lavori. Infine il fondo non è considerato un patrimonio separato, ma viene considerato un bene del condominio e può essere utilizzato per soddisfare qualsiasi obbligazione relativa alla gestione condominiale.