

# FONDI DI ACCANTONAMENTO NEL BILANCIO CONDOMINIALE

*L'assemblea dei condomini, fra le varie attribuzioni, ha anche quella di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, se occorre, un fondo speciale: ma quando e come l'amministratore può utilizzare tali fondi?*

di Andrea Verardi

È consolidato orientamento della giurisprudenza che la gestione del denaro versato all'amministratore immobiliare debba avvenire esclusivamente su un conto corrente intestato al condominio del quale l'assemblea abbia preventivamente deliberato l'apertura (1). Su tale conto andranno versati anche i fondi di accantonamento per opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4), Codice civile e l'eventuale TFR (trattamento fine rapporto) nel caso in cui il condominio abbia personale assunto alle proprie dipendenze (vedi, in proposito, nella parte Pratica, sezione Giurisprudenza, il Trib. Firenze, 12 ottobre 1996, n. 3039).

La trasparenza della gestione amministrativa, che ha ispirato queste sentenze, anche se ha gravato il lavoro contabile degli studi di amministrazione immobiliare, deve essere perseguita dall'amministratore professionista che deve poter provare, all'atto della verifica annuale del suo operato, la corretta esecuzione di ogni operazione concernente quel condominio.

La gestione del conto corrente bancario intestato al condominio ha, da un lato, facilitato la verifica dell'operato dell'amministratore, mentre da un altro ha evidenziato in maniera inequivocabile la difficoltà di gestire il condominio con un conto corrente che, soprattutto nei periodi di recessione come quello attuale, spesso è privo di fondi. Può infatti spesso accadere che,

a causa della persistente morosità dei condomini, il conto «vada in rosso».

Il condominio non è soggetto giuridico e quindi la richiesta di un fido è possibile solo e soltanto con l'autorizzazione di tutti i condomini; in assenza di tale autorizzazione, il mancato o ritardato versamento delle quote condominiali deliberate dall'assemblea (art. 1135, Codice civile, comma 2), comporta l'impossibilità di gestire correttamente il condominio.

## L'USO DEL FONDO DI ACCANTONAMENTO

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile conferisce all'amministratore la facoltà di far fronte alla morosità dei condomini e prevede che «per la riscossione dei contributi in base allo stato di riparto approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione». Ma il recupero del credito a volte non è cosa semplice. L'esperienza insegna che anche di fronte ad un titolo esecutivo non sempre si può ottenere l'immediata liquidazione della somma ingiunta. Non è infrequente il caso che si debba procedere alla vendita all'asta dell'immobile, ovvero il caso in cui si venga a scoprire che l'immobile sia già gravato da ipoteca. In quest'ultima ipotesi l'improbabile recupero della quota delle spese condominiali

comporterà la necessità che i condomini ripartiscano la «perdita di esercizio» in base ai millesimi di proprietà.

Nelle more della procedura esecutiva l'amministratore ha la possibilità di chiedere all'assemblea di reintegrare l'importo mancante alla cassa con un versamento straordinario oppure, sussistendo i fondi di accantonamento di cui sopra può assumersi la responsabilità di attingere direttamente da questi stante la peculiarità della situazione creatasi.

Sulla legittimità di questo prelievo, in mancanza di giurisprudenza di merito, spesso si accendono discussioni nel corso delle assemblee di approvazione del bilancio consuntivo.

Per trovare una risposta esauritiva bisogna esaminare la causa che genera la mancanza di fondi ordinari e quindi la necessità per l'amministratore di attingere ai fondi di accantonamento. È evidente che una carenza di liquidità di cassa dovuta a una morosità cronica dovrà essere trattata in modo diverso rispetto alla necessità di liquidità per interventi straordinari urgenti connessi con la manutenzione dello stabile. Se nel secondo caso l'urgenza dell'intervento giustifica qualsiasi comportamento dell'amministratore, quindi anche il

### Nota:

(1) Trib. Milano, 9 settembre 1991; Trib. Milano, 29 settembre 1993; Trib. Genova, 16 settembre 1993.

# O

OPINIONI

131

IMMOBILI  
& PROPRIETÀ  
n. 3/1997