



Ordine Commercialisti Milano

15 maggio 2023

I DIVERSI FONDI DEL CONDOMINIO

Avv. Augusto Cirila

TAX LEGAL
ADVISORY

La nozione di fondo

I fondo è una riserva monetaria che l'assemblea decide di creare per consentire ai condomini di avere poi la somma necessaria per potere dare inizio a tali lavori, in previsione di eventuali morosità o ritardi nei pagamenti in conseguenza delle precarie disponibilità economiche dei partecipanti al condominio .

La specialità del fondo consiste nel fatto che lo stesso non può essere altrimenti utilizzato dall'amministratore se non per la destinazione impressagli dai condomini e che deve essere istituito solo per gli specifici interventi di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea e non già per future opere non ancora determinate e neppure determinabili

I diversi fondi del Condominio

Nel campo della gestione del Condominio sono individuabili diversi fondi dalle origini e dalle finalità differenti .

Fondo ex art. art. 70 Disp. Att. c.c.: *« la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».*

Fondo di riserva: fondo cassa per far fronte a lavori ancora non deliberati e definiti o a spese impreviste

Fondo speciale ex art.1135, n. 4 c.c. : per opere straordinarie o innovazioni

Fondo morosità: per sopperire all'inadempimento di un condomino, tendente ad evitare danni più gravi (in casi di effettiva improrogabile urgenza: aggressione creditori – Cass. 13631/2001)

Il fondo di riserva

Risorse per spese impreviste o comunque non ancora definite . Legittima l'imposizione da parte della maggioranza dell'obbligo di pagamento per spese ancora incerte ? *(l'istituzione di un fondo per spese ordinarie e di conservazione dei beni comuni appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica l'interesse dei condomini alla corretta gestione cass. 17035/2016)*

Valutare sul piano concreto la maggiore o minore indeterminatezza dell'obiettivo .

Criticità:

- riparto tra tutti i condomini. Se la spesa trova poi riparti diverso ex art. 1123 c.c. ? Condominio parziale ?
- contabilità condominiale esclusivamente annuale

Da escludersi che il condomino possa chiederne la restituzione perché impressa futura utilizzazione. Il credito del condomino per la sua quota non è esigibile. Farne menzione nell'attestazione stato pagamenti (art. 1130 n.9 , c.c.)

Il fondo speciale art. 1135 , n,4, c.c.

Obbligo di costituzione per importo pari all'ammontare complessivo della spesa

Successivamente, con la modifica apportata dall'art. 1, comma 9 lett. d, D.L. n.145 del 23.12.2013 (convertito in L. 9/14), Decreto “Destinazione Italia” il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti, qualora i lavori debbano essere eseguiti in base ad un contratto che preveda un pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento (SAL)

La precedente versione della norma contemplava la mera facoltà della costituzione del fondo il cui ammontare non era richiesto fosse predeterminato sulla base dell'importo dei lavori da eseguire

La ragione del fondo speciale

La *ratio* perseguita dal Legislatore con la previsione della obbligatorietà della costituzione del fondo speciale è quella di imporre al consesso assembleare una contabilità separata per la realizzazione di opere straordinarie e di far dotare in tempo al Condominio, mediante la costituzione di un apposito fondo speciale, dei necessari denari per affrontare spese che generalmente si palesano assai rilevanti e che richiedono il reperimento della necessaria provvista, nonché quella di rafforzare la garanzia dei creditori del Condominio, chiamati a realizzare le opere deliberate.

La manutenzione straordinaria

Rientrano nella categoria edilizia della manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, attraverso la sostituzione, parti anche strutturali degli edifici

Per definire un'opera di manutenzione straordinaria occorre un elemento di innovazione .

Per individuare l'esatta categoria edilizia di un opera è necessario rifarsi al Testo unico dell'edilizia (d.p.r. n. 380/2001) ed alle leggi regionali e ai regolamenti edilizi

La dottrina

La rendicontazione dei lavori straordinari è meglio che formi oggetto di separazione rendicontazione.

Il fondo deve essere distinto e separato per ogni opera, sebbene confluyente su unico conto corrente perché (art. 1129, c.7, c.c.) l'amministratore deve operare su un unico conto corrente.

Art. 1129, comma 12, c.c.: grave irregolarità integrante motivo di revoca il mancato utilizzo del conto corrente di cui al comma 7 art. 1129 c.c.

Il fatto che il fondo sia «separato» , non lo rende indenne da pignoramento da parte di tutti i creditori del Condominio anche per titoli diversi

La delibera

Non è chiaro, nonostante l'apparente semplicità semantica della norma, quale sia in concreto l'incombenza richiesta dalla legge all'assemblea allorché questa deliberi la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazione e **soprattutto quale sia il destino delle deliberazioni eventualmente sprovviste della obbligatoria costituzione del fondo.**

La norma non dice come questa somma deve essere accantonata. Stando al tenore letterale di essa , che non vincola i condomini ad un immediato pagamento delle quote da loro dovute, l'assemblea può decidere, come per le somme ordinarie, per versamenti rateizzati, coordinandoli con i pagamenti contrattualmente concordati con l'impresa appaltatrice dei lavori.

No effettivo versamento: (i) potere ai morosi di impedire i lavori; (ii) un evento successivo (pagamento) non può invalidare una delibera

Gli obblighi dell'assemblea

Le novità riguardano principalmente i compiti dell'assemblea. Questa deve costituire il fondo in quanto imposto dalla legge .

Dalla mancata costituzione del fondo possono discendere due conseguenze:

- a) i condomini interessati possono chiedere al Giudice , ex art. 1105, quarto comma, c.c., di provvedere ad assumere i provvedimenti che l'assemblea non ha adottato;**
- b) se l'assemblea ha deliberato di non istituire il fondo , gli assenti o i dissenzienti possono impugnare la relativa delibera**

Le possibili conseguenze

Se alcuna delibera viene assunta in ordine alla costituzione del fondo, non può proporsi nessuna impugnazione , ma ciascun condomino potrà ricorrere al giudice ex art. 1105 c.c. . Non si può domandare la declaratoria di invalidità di una decisione che non è, di fatto, stata assunta.

Se i lavori sono stati deliberati con le giuste maggioranze, ma senza la costituzione di un fondo, la validità della deliberazione sugli interventi conservativi non può essere messa in discussione

Il veto da parte dell'assemblea

Se l'assemblea delibera di non istituire il fondo, tale violazione può portare alla dichiarazione di invalidità della delibera. Visti i principi tempo addietro dettati dalle Sezioni Unite (cfr. sent. n. 4806/05) dovrebbe trattarsi di vizio comportante l'annullabilità della delibera

***Res sic stantibus* , solo gli assenti, gli astenuti e i dissenzienti potranno impugnare la delibera nei modi e nel termine di trenta giorni indicato dall'art. 1137 c.c.**

Norma imperativa non derogabile dalla volontà dei privati,

Delibera annullabile ?

Secondo un prima ipotesi ricostruttiva, nel momento in cui l'assemblea delibera interventi di natura straordinaria o innovativi, occorre la contestuale costituzione del fondo speciale con l'accantonamento di un importo pari all'ammontare di un primo acconto e poi, via via, secondo il SAL dei lavori deliberati: l'eventuale mancata costituzione del fondo speciale, con il coevo accantonamento dei relativi versamenti da parte dei condomini, comporta la annullabilità della delibera.

Ciò si pone in piena sintonia con l'intento del legislatore di imporre ai condomini il reperimento della provvista prime della deliberazione dei lavori di rilevante entità e costo al fine di provenire possibili insolvenze del Condominio.

L'incidenza dei morosi

La tesi dell'annullabilità della delibera non convince perché avrebbe come effetto quello di paralizzare qualsivoglia decisione collettiva di approvazione di opere di rilevante incidenza economica, essendo infatti ben difficile che i condomini giungano a deliberare interventi straordinari solo con i relativi fondi già tutti versati e all'uopo accantonati.

E' fondamentale l'incidenza che avrebbero i condomini morosi sulla scelta dei condomini di eseguire gli interventi straordinari o innovativi, nel senso che sin tanto che costoro restano tali il costituito fondo non riuscirebbe mai a raggiungere la soglia dell'importo necessario per dare l'avvio ai lavori, salvo che gli altri condomini si offrano di anticipare anche le quote di costoro.

La delibera è nulla

Il fondo speciale obbligatorio è una garanzia necessaria in quanto prevista dalla legge con la conseguenza che la sua assenza determina una nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo (Trib. Milano, Sez. VI, 30.5.2017 n. 6132).

Cambia dunque, in previsione di una morosità dei condomini, il criterio di riparto delle spese, possibile solo con il consenso di tutti i condomini, a pena di nullità (cass. 31.01.2018 n.2415)

I giudici del merito

In tema di condominio, nel caso di mancato pagamento delle quote condominiali per i lavori straordinari autorizzati dall'assemblea, i terzi creditori non possono agire esecutivamente nei confronti dei morosi se prima non è stato costituito il fondo speciale previsto dal'art. 1135, n.4, c.c, a tutela della ditta appaltatrice (**Giudice di Pace Taranto, 18.03.2016 n.983).**

Qualora il Condominio intenda avviare lavori straordinari dovrà prima costituire obbligatoriamente il fondo speciale di importo pari almeno all'ammontare del primo SAL . La legge infatti, proprio per evitare sgradevoli situazioni di morosità nei confronti dell'appaltatore, impone di costituire, all'interno del rendiconto condominiale,una particolare riserva.

Il credito non può essere recuperato

In difetto della costituzione del fondo, all'amministratore, a cui è espressamente inibito di ordinare l'esecuzione di lavori straordinari senza la preventiva costituzione del fondo, risulta precluso l'esercizio delle attività previste dall'art. 63 disp.att. c.c., non potendo evidentemente egli richiedere, a carico dei singoli condomini, l'emissione di ingiunzione di pagamento per il recupero di crediti giuridicamente inesistenti.

La responsabilità dell'amministratore.

L'art. 1135, n.4, c.c. non per l'invalidità della delibera qualora non vengano versati immediatamente tutti i fondi, ma più semplicemente chiede che prima di iniziare i lavori l'amministratore debba avere costituito un fondo speciale in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori.

L'amministratore, quale rappresentante del condominio, deve adempire al proprio dovere di professionista ed è quindi responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso del proprio potere e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari (Cass. n.8804/1993)

Il precoce inizio dei lavori senza fondo

I possibili danneggiato sono:

- a) l'impresa esecutrice dei lavori** le cui opere non siano state interamente pagate;
- b) Il Condomino in regola con i pagamenti** che si vede «aggredito» nel suo patrimonio da parte dell'impresa (la quale avrà già esperito i passi di cui all'art. 63 disp. Att. c.c.)

L'amministratore deve avere l'accortezza di riportare all'interno della delibera la creazione del fondo e l'autorizzazione a sottoscrivere il contratto d'appalto, una volta raccolta dai condomini una determinata somma. La delibera deve essere richiamata nel contratto così da renderla all'appaltatore.

I doveri dell'amministratore

- **gli importi incassati per i lavori straordinari non possono essere utilizzati per altre spese;**
- eventuali rate non versate dovranno essere tempestivamente sollecitate e, in caso di inerzia nei pagamenti, si dovrà procedere giudizialmente;
- In funzione di quanto in cassato dovrà provvedere a pagare il fornitore secondo le scadenze pattuite (SAL);
- se il contratto preveder pagamenti gradualali, dovrà disporre la costituzione del fondo in modo proporzionale secondo i SAL;

E' necessario un conto specifico per le spese straordinarie ?

La necessità di un fondo separato

La specialità del fondo consiste nel fatto che lo stesso non può essere altrimenti utilizzato se non per la destinazione impressagli dai condomini.

L'art. 1135, n.4, c.c. non prevede alcuna protezione del fondo speciale e dunque non garantisce la prevalenza della destinazione delle risorse allo scopo per il quale sono raccolte.

La solerzia del legislatore nel tentare di evitare all'appaltatore di rincorrere i morosi per soddisfare il proprio credito può non raggiungere poi lo scopo, perché un diverso creditore del condominio potrebbe pignorare il fondo speciale

Gli artt. 2740 e 2741 cod.civ.

Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri (art. 2740 c.c.)

La responsabilità illimitata è caratteristica del rapporto di obbligazione, nel senso che investe tutto il patrimonio del debitore

I creditori hanno eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore, salve le cause legittime di prelazione (art, 2741 c.c.)

Il trust in condominio

Alla evidente lacuna dell'art. 1135,n.4, c.c. si può ovviare con l'istituzione di un **trust**, strumento di origine anglosassone ormai diffuso nel nostro paese, che consente **di segregare determinati beni**, ossia di separarli dal restante patrimonio del soggetto che ne è titolare per destinarli **ad uno specifico scopo o in favore di determinati soggetti** .

Il fondo previsto dall'art. 1135 c.c. può divenire davvero “speciale” se costituito da un trust in cui **l'amministratore (o apposita società) disponente si dichiara trustee**, cioè gestore nell'interesse altrui di determinate somme da far confluire su un conto corrente esclusivamente destinato a raccogliere i fondi versati dai condomini per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni

IL TRUST DI SCOPO

Si tratta di un cosiddetto **trust di scopo autodichiarato**, ossia di un trust che ha come finalità quella di assicurare che il fondo resti davvero riservato al pagamento delle spese per gli interventi straordinari, se ed in quanto eseguiti a regola d'arte. Lo scopo consiste proprio nella gestione separata del conto corrente e delle rimesse ivi operate, così che siano segregate rispetto a qualsiasi altra posizione facente capo al condominio

Il trustee è investito del potere e onerato dell'obbligo di amministrare, gestire o disporre dei beni secondo i termini del trust e le norme impostegli dalla legge.

I SOGGETTI DEL TRUST

Disponente: colui che istituisce il trust

Trustee: titolare del fondo in trust

Guardiano: soggetto al quale il trustee, **nei trust di scopo**, deve rendere il conto e che ha preganti poteri di intervento e di controllo sull'operato del trustee

Beneficiari: categoria di soggetti a cui spetta il fondo in trust al termine della durata

I GUARDIANI DEL TRUST

Il *trust* prevede anche la figura del “ ***guardiano*** ” , cioè di colui che è chiamato a controllare che tutto proceda secondo le precise indicazioni impartite al *trustee*: simile incarico può essere affidato al **consiglio di condominio** a cui ora l’art. 1130bis c.c. attribuisce appunto funzioni consultive e di controllo .

Il conto pur intestato al *trustee*, nella persona dell’amministratore pro-tempore del condominio, consente di non confondere i fondi ivi accumulati con la normale provvista versata dai condomini per le spese ordinarie.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore, una volta accertata la corretta esecuzione ad opera d'arte dell'intervento straordinario o della innovazione, avrà il potere di utilizzare tali fondi solo per lo scopo prefissato, fondi che restano impermeabili alle pretese non solo di terzi creditori del condominio, ma addirittura anche dello stesso appaltatore delle opere .

La cessazione dalla funzione di amministratore del condominio comporta la cessazione dell'incarico di *trustee* e la successione nel ruolo del nuovo amministratore nominato dall'assemblea

I BENI IN TRUST

I beni in trust costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio del trustee .

I beni sono intestati al trustee : non sono del condominio (art. 2740 c.c.: il debitore risponde dell'adempimento delle sue obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri)

Il previsto fondo speciale per le opere straordinarie trova quindi nel trust una sua logica ed efficace protezione, ad evitare di neutralizzare la finalità per cui il nuovo legislatore ne ha previsto l'obbligatoria costituzione, a tutela cioè del credito vantato dall'impresa chiamata ad eseguire i lavori stessi. .

L'art. 2645 ter c.c. (tutela disabili)

Gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'articolo 1322, secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione

I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e **possono costituire oggetto di esecuzione**, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, **solo per debiti contratti per tale scopo**

IL FONDO MOROSITA'

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, la ripartizione delle spese deve necessariamente avere luogo secondo i criteri di cui all'art. 1123 cc., talchè non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali. (*Cass, n.9083/2014*).

Costituisce insegnamento risalente che nel caso di improrogabile urgenza di sopperire all'inadempimento del condomino moroso (aggressione da parte dei creditori), può ritenersi consentita la costituzione di un fondo cassa ad hoc (*Cass. n.13363/2001*).

Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. sembra avere introdotto il principio della solidarietà, pur temperato dall'abbligo della preventiva escussione dei morosi.

IL FONDO MOROSITA'

Il condomino che abbia versato somme al condominio in attuazione della delibera di costituzione del fondo può agire per la restituzione di quanto pagato solamente nei confronti del condominio, il cui amministratore ha il potere-dovere di attivarsi nei confronti del condomino moroso sia per l'esazione delle quote originariamente da questi non versate e sia per il recupero dei maggiori oneri sopportati dal Condominio in conseguenza delle azioni del terzo creditore (Cass. 13631/2001).

A differenza del fondo di riserva, destinato a far fronte a **spese impreviste** nel futuro, il fine del fondo morosi è quello di consentire al Condominio di **spendere subito le somme** per far fronte a debiti già maturati, nella previsione della possibilità poi di recuperare quanto pagato.

LA VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Alla base dell'esame c'è la disposizione del comma 3 art. 63 disp. Att. c.c.: «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente «.

« Chi cede diritti su un'unità immobiliare resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica dei titoli che determina il trasferimento del diritto» (comma 2 art. 63 disp. att. c.c.) .

La norma non è derogabile dal regolamento di condominio (cass. 10346/2019) [affermazione formulata in ordine alla previsione di limitazioni o ampliamenti dei due anni di responsabilità solidale)

LA VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'anno a cui fa riferimento l'art. 63 disp. att. c.c. deve essere inteso con riferimento al periodo annuale costituito dalla gestione condominiale, non necessariamente coincidente con l'anno solare .

Contributi «relativi» : quelli dovuti dal singolo alla cassa del condominio.

Nel caso di alienazione, obbligato al pagamento delle spese è il proprietario nel momento in cui viene eseguita la prestazione che deve essere pagata

LA NATURA DELLA SPESA

Manutenzione ordinaria: l'obbligazione sorge nel momento in cui si compie l'intervento ritenuto necessario e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività di gestione .

Manutenzione straordinaria e innovazioni: **la delibera assume valore costitutivo**. Se la delibera è anteriore all'atto traslativo, in difetto di diversa intesa nell'atto di compravendita, i relativi costi devono essere sopportati dal venditore anche se i lavori vengono effettuati in epoca successiva, con diritto dell'acquirente a rivalersi verso il dante causa per quanto pagato al condominio in forza della solidarietà passiva.

La regola della solidarietà riguarda **sia il nuovo e sia il vecchio** condomino, che per le spese dell'esercizio in corso risponde sino al termine dell'esercizio stesso e non sino al momento della vendita

LA RESPONSABILITA' PER IL FONDO DI RISERVA

Fondo costituito per opere future con spese ancora non sostenute e che verranno decise e definite solo in momento successivo

IPOTESI: fondo deliberato prima della vendita ma non pagato dal venditore.

Del fondo trarrà beneficio solo il nuovo proprietario, talchè è lui che deve contribuire anche se deliberato in periodo antecedente al biennio

FONDO SPECIALE E MOROSITA'

Fondo speciale: la costituzione presuppone una delibera precisa e definitiva. Nei limiti del biennio, in caso di mancato pagamento da parte del venditore, è tenuto in solido l'acquirente ? Da definirsi in sede di contratto di compravendita.

Fondo morosità: occorre fare riferimento alla (o alle) gestione per la quale è stato costituito il fondo, se nel biennio di cui al 63 disp. att. c.c. o altre gestioni.

Pari ragionamento in caso di recupero dal moroso

Avv. Augusto Cirla
Partner FLARE
Family Law and Real Estate
Via Rugabella, 1
20122 M I L A N O
Tel. 02 58.40.01 – a.cirla@flare.legal