

# Il fondo cassa condominiale

Per "fondo di accantonamento" - detto anche "fondo speciale", "fondo di riserva" o più comunemente "fondo cassa" - s'intende una provvista di denaro di cui si dota il condominio per consentire all'amministratore di far fronte con immediatezza a determinate esigenze di spesa. Vediamo quali sono le caratteristiche generali, le tipologie, il momento di costituzione, l'omessa costituzione, il versamento della provvista, le maggioranze, l'ordine del giorno, la destinazione e la durata del fondo.

---

Caratteristiche,  
tipologie e momento  
di costituzione

Destinazione  
e durata del fondo

*Contributo a cura di*  
**Giuseppe Zangari**

---

# Il fondo cassa condominiale: caratteristiche generali, tipologie e costituzione

Per "fondo di accantonamento" – denominato anche "fondo speciale", "fondo di riserva" o più comunemente "fondo cassa" - s'intende una provvista di denaro di cui si dota il condominio per consentire all'amministratore di far fronte con immediatezza a determinate esigenze di spesa. Vediamo quali sono le caratteristiche generali, le tipologie, il momento di costituzione, l'omessa costituzione, il versamento della provvista, le maggioranze, l'ordine del giorno, la destinazione e la durata del fondo.

---

**Giuseppe Zangari**  
Avvocato

## Caratteristiche generali

Il fondo può essere costituito in ottemperanza a un **obbligo di legge** oppure per decisione **dell'assemblea**, la cui volontà è insindacabile nel merito: «Trattasi, dunque, di materia rientrante nei poteri discrezionali dell'assemblea condominiale, sul cui esercizio non è consentito il sindacato del giudice, se non nei limiti della verifica dell'esistenza eventuale di eccesso di potere poiché in tale ipotesi il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera, ma mira soltanto a verificare se la delibera costituisca o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea» (Cass. civ., sent. n. 8167/1997).

Specularmente, l'amministratore non ha il potere di accumularvi somme su propria iniziativa né di imporre alla compagine l'accantonamento di somme ulteriori rispetto agli oneri condominiali "ordinari".

## Le tipologie

Le tipologie di fondo cassa previste dal legislatore sono disciplinate agli artt. 1135, comma 1, numero 3, con riferimento all'eventuale **residuo attivo di gestione**, e numero 4 del codice civile, in tema di **manutenzione straordinaria e innovazioni**.

A questi va aggiunto l'art. 2120 sul **trattamento di fine rapporto**, che nel caso di lavoratori alle dipendenze del condominio - per esempio, il portiere, l'addetto alle pulizie, il bagnino - l'amministratore ha il dovere di accantonare e appostare a bilancio (Tribunale di Roma, sent. n. 10787/2018).

Al contempo la giurisprudenza ha ammessa la possibilità di costituire un fondo relativo all'**ordinaria manutenzione e conservazione**

del fabbricato (Cass. civ., sent. n. 8167/1997) o per far fronte alla **morosità** di alcuni condomini (Cass. civ., sent. n. 13631/2001).

Si tratta, tuttavia, di fattispecie imperniate sul presupposto di un voto a maggioranza, poiché con una delibera assunta all'unanimità o se previsto dal regolamento avente natura contrattuale il condominio sarebbe libero di accantonare somme per le più disparate esigenze, purché meritevoli di tutela per l'ordinamento.

### Il fondo per la manutenzione straordinaria e le innovazioni

Una riserva di denaro in caso di manutenzione straordinaria del fabbricato – ma non per le innovazioni – era già contemplata nella **precedente formulazione** dell'art. 1135, comma 1, numero 4: «...l'assemblea dei condomini provvede: 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale».

La norma, oltre a escluderne l'obbligatorietà, neppure prevedeva un ammontare minimo della provvista, sicché l'assemblea o il regolamento avrebbero potuto stabilire una qualsiasi somma, anche inferiore al costo dell'intervento.

La legge 220/2012 ha operato una **prima riscrittura** stabilendo che «...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».

Il fondo **diviene obbligatorio** per legge e dunque la delibera che approvi un intervento manutentivo o innovativo omettendo di disporre un accantonamento pari all'intero esborso preventivato sconta il rischio dell'impugnativa ai sensi dell'art. 1137 cod. civ.

L'articolo in esame, tuttavia, **non rientra tra le norme inderogabili** elencate dagli art. 1138, comma 4, cod. civ. e art. 72 disp. att. cod. civ, dal che l'assemblea potrebbe, sem-

pre con voto unanime, esentare l'amministratore dall'istituire il fondo deliberando caso per caso o introducendo una clausola generale nel regolamento.

La riforma ha avuto un effetto dirompente nella gestione del condominio. Da un lato si è reso più difficile convincere la compagine ad autorizzare lavori di rilevante entità per il timore di essere costretta a sopportarne da subito l'intero costo. Dall'altro lato si è assistito a una sorta di duplicazione della morosità, poiché a quella "ordinaria" si è sommata l'omessa contribuzione relativa al fondo. Ciò ha finito per ritardare, se non addirittura paralizzare, l'esecuzione degli interventi anche di conclamata urgenza, ad esempio a causa delle precarie condizioni dell'edificio o per l'adeguamento alle sopraggiunte normative.

Il legislatore è infine intervenuto con il D.L. 145/2013 - cosiddetto "Destinazione Italia" - convertito con modificazioni dalla legge 9/2014, che ha introdotto una **soluzione che contempera maggiormente le diverse esigenze**, stabilendo che: «...se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, tale fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti».

**L'attuale formulazione** dell'art. 1135 contempla quindi due tipi di fondi cassa:

- un **fondo "unico"**, con accantonamento e iscrizione a bilancio dell'intera somma preventivata prima che sia avviato l'intervento;

- un **fondo "graduale"** in corrispondenza dei diversi stati di avanzamento dei lavori, che devono essere però indicati chiaramente nella delibera di affidamento dell'appalto, pena l'illegittimità dell'accantonamento progressivo per violazione dell'art. 1135.

### Il momento di costituzione

Obbligatorietà del fondo cassa non significa

che l'assemblea è tenuta a disporre l'accantonamento sin dalla prima occasione in cui discute di manutenzione straordinaria o innovazioni. È prassi, infatti, che il condominio convochi più riunioni, alla ricerca della soluzione tecnica ottimale o del preventivo più conveniente.

In realtà, l'obbligo sorge solo quando **il preventivo o il contratto d'appalto è approvato definitivamente** e il relativo esborso è ripartito tra i condomini.

Sul punto la Corte di Cassazione ha stabilito che «...la delibera giuridicamente rilevante a tal fine è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non sortendo alcuna incidenza al riguardo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria o interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi» (Cass. civ., sent. n. 10235/2013).

L'approvazione delle opere rappresenta, altresì, **l'ultimo momento utile per informare i condomini** della necessità di istituire il fondo, secondo la diligenza qualificata che deve guidare l'amministratore ai sensi dell'art. 1176, comma 2, cod. civ. .

Se è dunque l'affidamento dell'appalto a marcare la differenza, che accade nell'ipotesi in cui il fondo sia costituito in un momento precedente?

La giurisprudenza ammette l'evenienza, ma a condizione che **la compagine sia già sufficientemente edotta degli interventi e dei relativi costi**, ad esempio perché discussi in precedenti riunioni: «...la Corte territoriale, correttamente giudicando legittima l'istituzione (...) di un fondo cassa rivolto, in una

situazione di grave degrado dell'immobile, ad assicurare la provvista per procedere ad opere di manutenzione (...). Si tratta di opere ("numerose e impegnative") che – secondo il motivato apprezzamento dei giudici del merito – erano descritte nell'ordine del giorno della precedente assemblea del 18 dicembre 1998 ed erano state espressamente richiamate al punto 4 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 5 maggio 1999: l'assemblea aveva pertanto deliberato l'istituzione del fondo cassa per eseguire quelle opere, necessarie, di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre l'approvazione dei lavori era stata rinviata ad epoca in cui vi fosse il nuovo amministratore» (Cass. civ., sent. n. 17035/2016; ma si veda anche Tribunale di Modena, sent. n. 1832/2014).

### **L'omessa costituzione**

Qualora, invece, l'assemblea ometta del tutto di istituire il fondo cassa, la giurisprudenza non esita a sentenziare la **nullità della delibera** per violazione dell'art. 1135.

Il fatto che la norma non stabilisca nessuna conseguenza o sanzione è ritenuta irrilevante poiché l'accantonamento mira, in ultima analisi, a salvaguardare i condomini virtuosi dall'eventuale aggressione dei creditori del condominio.

A tale proposito il Tribunale ambrogino ha stabilito che «...è da ritenersi viziata, e segnatamente nulla in quanto non è presente l'accantonamento obbligatorio voluto dal legislatore a garanzia dei creditori del condominio (peraltro a copertura di tutte le spese e degli oneri connessi all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria)», ribadendo che «...a parere di questo giudice, rappresentando il fondo speciale obbligatorio una garanzia necessaria in quanto prevista dalla legge, la sua assenza determina una nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo» (Tribunale di Milano, sent. n. 6132/2017;

ma si veda anche Tribunale di Udine, sent. n. 27 gennaio 2018).

Il condominio mantiene comunque il potere di **derogare** all'obbligo di legge.

In tal caso è però necessario il **consenso unanime** dell'assemblea giacché, nell'ipotesi di voto a maggioranza, la decisione scenderebbe anch'essa il vizio della nullità.

In questi termini si è espresso il giudice capitolino rispetto a una delibera che, invece di accantonare le somme, aveva incaricato l'amministratore di stipulare un finanziamento per la manutenzione straordinaria del fabbricato: «...l'assemblea non può legittimamente deliberare, a maggioranza, di non allestire il fondo prima della stipula del contratto di appalto dei lavori, venendo altrimenti a modificare il criterio legale previsto dal citato art. 1135, comma 1, n. 4 cod. civ. nel senso di ampliare l'esposizione sussidiaria di coloro che sono in regola con i pagamenti (e non possono trovare tutela nel fondo).

Nel caso in esame l'appalto è stato conferito senza la previa materiale costituzione del fondo (non potendosi ritenere tale il conferimento di un mandato all'amministratore a stipulare un contratto di finanziamento) onde la delibera di cui al primo punto risulta avere violato l'art. 1135, comma 1, n. 4 cod. civ. ed essere affetta da nullità» (Tribunale di Roma, sent. n. 12475/2017).

### **Il versamento della provvista**

È evidente che il fondo può dirsi realmente costituito solo con l'effettivo versamento delle quote, e non già al momento dell'adozione formale della delibera.

Ciò nonostante, l'amministratore può stipulare il contratto d'appalto e autorizzare l'avvio dei lavori **pur senza aver rastrellato la corrispondente provvista**.

Il Tribunale di Roma ha ammesso tale ipotesi basandosi sull'assunto che il legislatore, con il termine "costituzione", abbia inteso ri-

ferirsi alla delibera assembleare e all'annotazione in bilancio, e non alla riscossione delle quote: «Nel caso di specie, i lavori non erano stati iniziati e si trattava di raccogliere le somme per "dare corso ai lavori", ma neppure l'art.1135, n. 4 impone che gli importi di cui ai lavori approvati debbano essere interamente versati prima di iniziare i lavori, essendo sufficiente che il fondo speciale sia costituito contabilmente. Come evidenziato da autorevole dottrina, la ratio insita nella norma citata presuppone che il fondo straordinario sia istituito sol da un punto di vista contabile al fine diseparare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo così maggiore chiarezza contabile avvantaggio dei creditori. Inoltre, opinare diversamente significherebbe "bloccare" l'inizio dei lavori a causa della morosità anche di un solo condomino» (Tribunale di Roma, sent. n. 18320/2018).

### **Le maggioranze**

Come già accennato, a prescindere dalle finalità perseguite dall'accantonamento il voto unanime ne legittima sempre l'istituzione poiché la delibera assurge a espressione dell'autonomia contrattuale sancita dall'art. 1322 cod. civ.

Viceversa, nel caso di **decisione a maggioranza** sono previsti *quorum* deliberativi differenti **a seconda delle opere cui è correlata la provvista**.

Per quanto concerne la **manutenzione straordinaria** è necessario stabilire se l'intervento è riconducibile o meno al concetto di notevole entità.

La valutazione è rimessa alla discrezionalità del giudice, che può fondare il proprio convincimento sul costo dell'opera in termini assoluti o, in alternativa, sul rapporto fra la stessa, il valore del fabbricato e la contribuzione *pro quota* a carico dalla compagine (Cass. civ., sent. n. 26168/2009).

Non rilevano invece le condizioni economiche dei singoli condominio lo sforamento dei costi rispetto al preventivo iniziale (Cass. civ., sent. n. 12479/2015).

Allo stesso modo vanno distinte le **innovazioni “ordinarie”** previste all’art. 1120, comma 1, cod.civ., finalizzate al miglioramento, all’uso più comodo o al maggior rendimento dei beni comuni, da quelle **“speciali”** “aventi ad oggetto la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti, l’abbattimento di barriere architettoniche, il risparmio energetico, la realizzazione di parcheggi e l’installazione di impianti centralizzati radiotelevisivi o di accesso al flusso di informazioni telematiche.

Ne consegue, schematicamente, che:

- › per i lavori straordinari di **notevole entità** è richiesta la **maggioranza qualificata dell’art. 1136, commi 2 e 4**, ossia, anche in seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell’edificio;
- › per i lavori straordinari di **modesta entità** è sufficiente la **maggioranza semplice dell’art. 1136, comma 3**, e dunque che la decisione sia adottata, in seconda convocazione, dalla maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di un terzo del valore dell’edificio;
- › per le **innovazioni “ordinarie”** è necessaria la **maggioranza qualificata di cui agli articoli 1136, comma 5 e 1120, comma 1**, ossia, anche in seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno due terzi del valore dell’edificio;
- › per le **innovazioni “speciali”** è necessaria la **maggioranza qualificata di cui agli artt. 1136, comma 2 e 1120, comma 2**, ossia, anche in seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno la metà del valore dell’edificio.

## Il condominio parziale

I *quorum* deliberativi per la costituzione del fondo cassa sono **generalmente computati su tutti i partecipanti** al condominio.

In alcuni casi, tuttavia, l’accantonamento si rivela utile a beni e servizi che, in ragione di obiettive caratteristiche strutturali e funzionali (ad esempio, l’ascensore, il tetto, le scale ecc.), servono esclusivamente ad alcuni condomini. Prendendo le mosse dall’art. 1123, comma 3, cod. civ. dottrina e giurisprudenza hanno elaborato la nozione di “condominio parziale”, che coesiste nella più vasta organizzazione del condominio nel suo complesso, ma con un margine di autonomia dal punto di vista gestionale e nell’imputazione delle spese (Cass. civ., sent. n. 12641/2016).

Di conseguenza, **le maggioranze si modellano sulla scorta dei beni oggetto della decisione**, che è assunta solamente dai diretti interessati.

La costituzione del fondo non fa eccezione, anche perché il relativo costo è sopportato da coloro a beneficio dei quali è previsto l’accantonamento. La giurisprudenza ha ritenuto, pertanto, illegittimo ripartire in seno all’intera compagine le quote di un fondo per morosità relativo a beni di cui il ricorrente non aveva mai usufruito: «La domanda viene accolta. (...) Poiché non è contestato che l’attore non usufruisce dell’ascensore (...) è evidente che in assenza di diversi criteri adottati in sede regolamentare o con decisione assembleare adottata all’unanimità ed inoppugnabile, l’unico criterio invocabile è quello di cui all’art. 1123, comma 3, cod. civ., Tribunale di Firenze, sent. n. 2645/2014; ma si veda anche Tribunale di Roma, sent. n. 7651/2009).

## L’ordine del giorno

L’avviso di convocazione deve fare espressa menzione del potere/dovere di costituire un fondo cassa contestualmente all’approvazio-

ne di un intervento di manutenzione straordinaria.

L'arti. 66 disp att. cod. civ. prescrive infatti che l'avviso contenga la "specifica indicazione dell'ordine del giorno», ossia dei temi che saranno oggetto di discussione e voto, così da consentirne una ponderata valutazione con congruo anticipo.

La giurisprudenza si è uniformata ai principi generali, seppur con alcune sfumature.

A fronte dell'impugnativa per non essere stata indicata nell'ordine del giorno la Corte di Cassazione ha replicato che l'eventualità di disporre l'accantonamento poteva essere **desunta dalla corrispondente voce appostata a bilancio**: «L'inserimento nell'ordine del giorno dell'argomento concernente la discussione e l'approvazione del rendiconto che, preventivamente redatto e messo a disposizione dei condomini, riportava anche l'accantonamento delle somme derivanti dalla locazione dell'alloggio condominiale e la loro destinazione a coprire le spese di ordinaria manutenzione, soddisfaceva appieno l'esigenza di una corretta informazione dei condomini sugli argomenti da trattare in assemblea» (Cass. civ., sent. n. 8167/1997; ma si veda anche Tribunale di Roma, sent. n. 4196/2016; Tribunale di Bari, sent. n. 2385/2007).

Il Tribunale di Napoli ha inoltre ritenuto ammissibile la locuzione "delibere consequenziali", specie nel caso di un accantonamento correlato alla manutenzione straordinaria: «la questione della costituzione di un fondo speciale è strettamente connessa e consequenziale all'argomento indicato nel primo capo dell'ordine del giorno (lavori straordinari d'urgenza-delibere consequenziali), soprattutto se si considera che, ex art. 1135 cod. civ., come modificato dalla l. 220/2012, in caso di lavori straordinari l'istituzione del predetto fondo è obbligatoria» (Tribunale di Napoli, sent. n. 7537/2017 e sent. n. 9300/2015).

## La destinazione del fondo

L'assemblea non può decidere di accantonare denaro per esigenze indeterminate o indeterminabili (Tribunale di Lucera, sent. 20 dicembre 1996), tali da configurare una sorta di «*versamento al buio da parte dei condomini*» (Tribunale di Milano, sent. 13 luglio 1995).

Così facendo si finirebbe per attribuire al condominio una potestà impositiva non prevista dalla legge, né giustificata dall'interesse collettivo.

Al contrario, **la delibera deve disporre in maniera precisa sulla destinazione della provvista**, ossia le finalità per cui è disposto l'accantonamento, cosicché l'amministratore rispetti a sua volta scrupolosamente l'indicazione dell'assemblea.

La giurisprudenza si è dimostrata pressoché unanime al riguardo, ritenendo per esempio illegittimo che fosse una delibera successiva a specificare le opere per cui era già stato disposto l'accantonamento (Tribunale di Napoli, sent. 26 gennaio 1994); che la riserva sia costituita sulla scorta di una delibera interlocutoria e meramente programmatica, nella spese avente a oggetto l'ipotetica composizione di una vertenza giudiziale (Tribunale di Roma, sent. n. 12414/2009); che la delibera si limiti a disporre l'integrazione di una provvista già costituita, senza ulteriori indicazioni in merito (Tribunale di Roma, sent. n. 9454/2016); che il fondo sia mantenuto esclusivamente a titolo prudenziale rispetto a future esigenze di spesa e dunque, di fatto, senza una destinazione (Tribunale di Milano, sent. n. 1658/2013).

## La durata del fondo

La provvisorietà e la specialità che contraddistinguono il fondo cassa si riflettono nella sua durata, ancorché in misura differente secondo le varie tipologie.

Nel caso di **manutenzione straordinaria e**

**innovazioni** l'accantonamento è direttamente correlato al perdurare dell'intervento. Ne consegue che l'assemblea può decidere, già con la delibera di costituzione, che il fondo **permanga in essere per più annualità**, ossia sino al completamento delle opere o al saldo dell'appaltatore.

Al contrario gli **altri fondi** debbono essere circoscritti a **una singola annualità**, pena la nullità della delibera.

La giurisprudenza ritiene, infatti, «...illegitima la costituzione di un fondo cassa pluriennale che vincoli i condomini a una serie di versamenti da effettuarsi con cadenza annuale e per un numero di gestioni predefinito in quanto tale delibera costituirebbe un illegittimo **superamento della dimensione annuale del bilancio condominiale**» (Tribunale di Milano, sent. n. 5044/2015; ma si veda anche Tribunale di Roma, sent. n. 14531/2009).

Fatto salva ovviamente l'ipotesi che l'accantonamento pluriennale sia deciso all'unanimità (Cass. civ., sent. n. 7706/1996).

Diversa sarebbe invece l'ipotesi di un fondo mantenuto in vita per più gestioni tramite un'approvazione dell'assemblea **che si ripete anno dopo anno** (Cass. civ., sent. n. 8167/1997).

Sulla scorta di tale principio la Corte d'Appello di Brescia ha ammesso l'accantonamento di una determinata somma su un fondo già costituito: trattandosi di delibere successive, aventi ciascuna una dimensione annuale, la condotta è stata ritenuta legittima (C.d.A. Brescia, sent. n. 130/2012).

### La ripartizione

Al pari di qualsiasi onere condominiale, la contribuzione del fondo cassa è **ripartita ai sensi dell'art. 1123 cod. civ.**, ossia proporzionalmente al valore della proprietà individuale di ciascun condomino; nel caso di un'utilità diversa per i condomini, in proporzione

all'uso di ciascuno di essi; infine, ove l'utilità sia circoscritta a una parte della compagine, tra i soli membri del "condominio parziale".

Tali criteri, tuttavia, sono **derogabili** con **accordo unanime** della compagine.

E' inoltre possibile **combinarli** o **derogarvi provvisoriamente**, come nel caso di un fondo ripartito proporzionalmente tra tutti i condomini, ma facendo salva una correzione successiva nell'ipotesi in cui «non appena compiutasi un'opera, essa risulti maggiormente utile ad alcuni condomini rispetto agli altri» (Cass. civ., sent. n. 244/1974; ma si veda anche Tribunale di Parma, sentenza 665/1996); oppure nel caso in cui sia decisa, in via provvisoria, una contribuzione fissa per tutti i condomini, ma da computarsi a fine esercizio sulla scorta delle rispettive carature millesimali (Tribunale di Belluno, sent. n. 176/2016).

### La tutela del fondo

La legge non prevede misure specifiche a protezione del fondo, così da preservare la garanzia in favore dell'appaltatore beneficiario. Il fondo neppure rappresenta un patrimonio vincolato al soddisfacimento delle obbligazioni che ne hanno suggerito o imposto la costituzione, come avviene ad esempio per il fondo matrimoniale. Di conseguenza, le somme accantonate **possono essere aggredite da qualsiasi creditore del condominio**.

E difatti al contempo, similmente a quanto accade per gli oneri "ordinari", **l'amministratore ha il potere/dovere di avviare l'azione di recupero** della contribuzione non versata mediante il decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 delle disp. att. cod. civ.

### Il versamento

La locuzione «*a qualsiasi titolo*» utilizzata dall'art. 1129, comma 7, cod. civ. nel fare riferimento alle somme che debbono transitare

sul conto corrente intestato al condominio non lascia spazio a dubbi o interpretazioni, **rientrandovi evidentemente anche le somme accantonate.**

Al tempo stesso **i pagamenti ai beneficiari del fondo devono essere tracciabili**, e dunque eseguiti tramite bonifici provenienti dal medesimo conto corrente.

Nulla vieta, infine, all'assemblea di deliberare la costituzione di un **conto corrente esclusivo** per il fondo, ulteriore rispetto a quello utilizzato per la gestione ordinaria.

Dubbio è invece che l'amministratore possa decidere di aprire un secondo conto corrente di propria iniziativa, trattandosi di una facoltà non riconosciutagli dalla legge; in tal caso, tuttavia, la successiva ratifica dell'assemblea sarebbe sufficiente a sanare ogni irregolarità.

### **Fondo e scritture contabili**

Come per qualsiasi altra voce che compone il bilancio del condominio, anche il fondo cassa deve risultare dalle scritture contabili che formano parte del rendi conto di cui all'art. 1130-*bis* cod. civ.

In particolare, l'accantonamento va inserito:  
› nello stato patrimoniale, classificato per tipologia a seconda che costituisca una posta attiva o passiva, con specifica indicazione della finalità e, ovviamente, del relativo ammontare;

- › nel conto economico, in cui vengono annotati gli incassi che confluiscono nel fondo e i versamenti in favore del beneficiario;
- › nella nota sintetica esplicativa, rappresentando la costituzione del fondo un avvenimento di indubbio rilievo nell'andamento economico del condominio, che non può certamente essere omesso.

Tuttavia, secondo alcune recenti pronunce di merito, l'annotazione parrebbe necessaria solo per gli accantonamenti obbligatori per legge (Tribunale di Roma, sent. n. 18009/2015 e sent. 10365/2017; ma si veda anche Tribunale di Bolzano, sent. n. 1449/2017).

Si tratta, a parere dello scrivente, di un'interpretazione che non trova fondamento nella normativa codicistica.

Da un lato, l'art. 1130-*bis* annovera espressamente i «*fondi disponibili*» e le «*eventuali riserve*» tra i dati contabili da inserire nel rendiconto, senza alcun distinguo in base all'obbligatorietà o meno.

Dall'altro lato, l'amministratore che omette di annotare gli accantonamenti decisi dall'assemblea si espone al rischio che il bilancio non sia conforme a quei canoni di trasparenza, chiarezza, intelligibilità e semplicità individuati dalla giurisprudenza e poi fatti propri dalla riforma del 2013.

## 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

P.E.C.

Oggetto: sollecito versamento contribuzione fondo di accantonamento

Mi riferisco alla Vostra missiva del \_\_\_\_\_ per significarVi che, in relazione all'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., la provvista necessaria per eseguire la manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato condominiale deve essere versata interamente prima dell'inizio dei lavori.

Nessuna differente disposizione del regolamento di condominio deroga al suddetto principio.

Tra l'altro le somme versate a tale titolo sono detraibili fiscalmente per i condomini che ne abbiano diritto ai sensi di legge.

Non mi resta, pertanto, che sollecitare per il versamento immediato della Vostra quota parte di spesa, pari ad euro \_\_\_\_\_,00, dovendo in caso contrario procedere per il recupero coattivo della somma.

In attesa di pronto riscontro invio distinti saluti.

L'amministratore