



È possibile costituire a maggioranza un fondo cassa morosi?

Il legislatore non ha previsto la possibilità dell'assemblea di istituire un fondo morosi per risolvere le difficoltà economiche del condominio.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominiweb 25/05/2023

La riforma del condominio non ha espressamente previsto la possibilità di costituire un fondo cassa per far fronte **ai problemi di liquidità determinati** dal mancato pagamento delle quote da parte dei condomini morosi.

Tuttavia non è raro che gli amministratori di condominio, per far fronte alla scarsa liquidità causata dal mancato versamento delle quote condominiali, da parte dei condomini morosi, **propongano all'assemblea del condominio di approvare un fondo cassa speciale, finanziato dai condomini solventi.**

Si tratta in ogni caso di un fondo straordinario destinato a far fronte alla procedura per il recupero dei crediti, cui l'amministratore è tenuto per la riscossione forzata delle somme dovute, ex art. 63 disp. att. c.c., e che rappresenta una sorta di prestito che verrà restituito nel caso di recupero di quanto dovuto dal debitore moroso.

Nasce però il seguente problema: è possibile costituire a maggioranza un fondo morosi?

In mancanza di indicazioni da parte del Legislatore, ci ha pensato la giurisprudenza a fornire una risposta al quesito, proponendo una "pratica" soluzione.

La questione è stata affrontata **in una recente decisione del Tribunale di Roma (sentenza n. 7695 del 16 maggio 2023).**

È possibile costituire a maggioranza un fondo cassa morosi? Fatto e decisione

Un condomino decideva di impugnare la delibera con cui l'assemblea aveva deliberato la costituzione di un fondo destinato alla copertura delle morosità per consentire una corretta gestione amministrativa.

L'attore, quindi, rilevava la mancata descrizione dello scopo del fondo, evidenziando che non erano stati specificati i criteri di ripartizione di tale fondo e sostenendo che la sua costituzione era avvenuta senza alcuna effettiva urgenza trattandosi di situazioni comunque risalenti nel tempo.

Il condominio si difendeva facendo presente che il fondo deliberato dall'assemblea dei condomini **era funzionale alla necessità del condominio di sopperire ad esigenze di cassa causate dalla morosità "cronica" di un condomino**; in particolare il convenuto evidenziava che il fondo deliberato per esigenze di cassa mirava ad evitare danni più gravi nei confronti di tutti i condomini derivanti dal pericolo di interruzione dei servizi essenziali comuni quali l'energia elettrica, il funzionamento dell'ascensore e l'illuminazione delle parti comuni. **Il Tribunale, riteneva la delibera impugnata pienamente legittima** in quanto nel caso concreto sussistevano certamente quei motivi di urgenza che giustificano l'istituzione del fondo cassa anche in assenza del consenso di tutti i condomini.

Considerazioni conclusive

La giurisprudenza di merito più recente ha previsto la possibilità di una delibera a maggioranza per l'approvazione di un fondo speciale per le morosità **ma solo sulla base della dimostrazione**

effettiva della situazione di cassa del condominio (App. Catanzaro **24 novembre 2020 n.1542**, Trib. Roma 3 settembre 2020, Trib. Brescia 25 febbraio 2020 n.430).

La giurisprudenza aveva già evidenziato che, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente aver luogo secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 c.c. e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi (Cass. civ. sez. II, 05/11/2001, n. 13631).

Si è affermato, però, che, **in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre in altro modo le somme necessarie**, è consentita una deliberazione assembleare con la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, si tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione d'un fondo cassa ad hoc **tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti** (Cass. civ. Sez. II, **18/04/2014, n. 9083**).

Per ciò che attiene ai quorum deliberativi necessari alla legittima approvazione del fondo, trattandosi di urgenza, è sufficiente che la delibera sia adottata, in seconda convocazione, con la maggioranza semplice, ossia con un valore millesimale pari ad un terzo del valore dell'edificio, che sia rappresentato dalla maggior parte dei condomini presenti in assemblea.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/possibile-costituire-a-maggioranza-un-fondo-cassa-morosi.20641>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano