



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI

di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Condomini morosi e rischio di decreto ingiuntivo contro il condominio, legittima la delibera che crea un fondo cassa ad hoc.

Fondo cassa morosi o fondo cassa per situazioni urgenti ed eccezionali? Il pensiero della Cassazione.

Avv. Alessandro Gallucci 31/03/2020

Quando è lecito creare un **fondo cassa** per evitare o limitare i pregiudizi causati dalla morosità dei condòmini?

È sufficiente la **morosità** di uno solo dei partecipanti al condominio per metterne in difficoltà la gestione ordinaria.

Se la morosità si estende a più casi, la difficoltà diviene seria fino a tramutarsi in vera e propria **situazione critica**.

Chi conosce bene la **materia condominiale**, sa che uno dei modi che spesso sono utilizzati dagli amministratori per favorire la normale erogazione dei servizi comuni è quello di ritardare il pagamento delle proprie competenze.

Mettersi in coda, insomma, per evitare **sospensione dei servizi**.

Contemporaneamente si attivano le azioni di recupero del credito e così si cerca di riequilibrare la situazione. Non sempre tuttavia può bastare.

Per evitare pregiudizi che questo **modus operandi** può solamente ritardare, quali sono i poteri dell'assemblea?

Al riguardo il pensiero corre al così detto **fondo morosi**: un fondo cassa creato *ad hoc* dai condòmini virtuosi per far fronte alla normale gestione del condominio.

Nella vaghezza della legge in merito, è utile leggere le risposte **giurisprudenziali** in materia.

Fondo morosi, la posizione della giurisprudenza

Se uno o più condomini sono morosi e v'è la possibilità di **azioni giudiziarie** contro il condominio causate dal perdurante stato di morosità dei medesimi, è legittima la deliberazione assembleare con la quale l'assemblea decide di costituire un fondo casa ad hoc finalizzato ad evitare gravi danni alla compagine.

Questo il principio espresso dalla **Corte di Cassazione** in vari pronunciamenti afferenti alla valutazione della legittimità delle delibere che stabilivano l'istituzione di fondi cassa volti a far fronte a situazioni di emergenza.

Così, ad esempio, il Supremo Collegio in una pronuncia del 2014, conformemente ai propri precedenti sul tema, ha affermato «*nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva (Cass. 13631/2001; 3463/1975)*» (**Cass. 18 aprile 2014 n. 9083**).

Si badi: per quanto possa sembrare una **questione puramente lessicale**, il fondo deve chiamarsi fondo cassa, non fondo di solidarietà o fondo morosi: la ragione sta nel fatto che



l'assemblea delibera per far fronte ad una situazione di urgenza comune, non per manlevare chi non paga.

La soluzione della creazione di un **fondo cassa ad hoc** è stata affrontata e risolta dalla giurisprudenza sempre facendo riferimento alla vecchia disciplina codicistica e sempre prima dell'intervento delle Sezioni Unite del 2008 (sent. n. 9148) con la quale si pose fine alla così detta solidarietà nelle obbligazioni condominiali.

Fondo cassa, fondo morosi, solidarietà e parziarietà, come orientarsi?

Fino a che punto, quindi, questo principio di diritto può dirsi operante anche **oggi**?

Solidarietà condominiale con beneficio di escussione del condomino **moroso**.

Recita l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: «*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini*».

In sostanza prima di aggredire i condomini in regola con i pagamenti, i creditori devono agire contro chi non paga.

Non solo, ai sensi del nono comma dell'art. 1129 c.c., l'amministratore, salvo dispensa da parte dell'assemblea «*è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*».

Il combinato disposto di queste **due norme** sembrerebbe far concludere in questo senso: se il creditore deve agire contro i morosi e se l'amministratore non può traccheggiare oltre un certo limite per iniziare l'azione contro gli stessi, perché i condomini dovrebbero decidere di farsi carico, sia pur provvisoriamente, di debiti altrui?

Valutazione caso per caso

Come spesso accade in **materia condominiale**, una risposta generale non può essere fornita. Non stiamo parlando del numero dei condomini necessari per la nomina obbligatoria di un amministratore. qui l'obiettività dei dati sfugge da una catalogazione generalizzata.

Le sentenze ed in generale i provvedimenti giudiziari riguardanti la **pignorabilità del conto corrente condominiale** lascerebbero intendere l'attuale validità dei principi espressi per casi riguardanti il condominio prima dell'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012.

Non solo, anche aspetti di ordine meramente pratico fanno sì che si debba giungere alla stessa conclusione: se il **gestore dell'energia elettrica** minaccia la sospensione del servizio e non v'è cassa per pagarlo, anche in considerazione delle lungaggini delle procedure di recupero del credito correttamente avviate dall'amministratore, probabilmente l'esigenza di evitare il pregiudizio del "taglio della luce" rappresenta un giusto motivo di creazione di un fondo cassa finalizzato a far fronte alla situazione di emergenza.

Certo è che né prima né dopo l'entrata in vigore della riforma è possibile, senza il consenso di tutti, decidere la ripartizione continuata e ripetuta dei debiti dei condomini morosi tra quelli adempienti.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/condomini-morosi-e-decreto-ingiuntivo-contro-il-condominio.2279>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano