



L'amministratore può riscuotere le quote in contanti?

Obbligo di apertura del conto corrente condominiale, tracciabilità delle entrate ed uscite in aderenza al principio di trasparenza della gestione da parte dell'amministratore

Avv. Laura Cecchini - Foro di Firenze 26/03/2020

La Riforma del condominio (legge n.220/2012) ha introdotto, all'art. 1129 comma VII Cod. Civ., l'obbligo per l'amministratore **<a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio >**.

A cosa risponde tale disposizione?

Certamente alla chiara e condivisibile esigenza di attuare il principio di trasparenza dell'operato dell'amministratore nella gestione condominiale, teso alla redazione di un rendiconto cristallino delle entrate ed uscite, nonché alla tracciabilità delle somme incassate, a titolo di quote condominiali, e delle spese effettuate.

Inderogabilità dell'art. 1129 comma VII Cod. Civ.

E' notorio che, all'indomani della entrata in vigore della novella (18 giugno 2013), l'onere di procedere alla apertura di un conto corrente condominiale ha investito tutti i condomini, unitamente al dovere dell'amministratore di utilizzarlo.

Sul punto, non possiamo dimenticare che, già prima dell'avvento della riforma, sull'amministratore gravava l'incombenza di versare le quote corrisposte da ciascun condomino su un conto corrente intestato al condominio e dal medesimo curato al fine di impedire la cosiddetta "confusione" tra "il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati" (ex multis, Trib. Salerno, 3.5.2011; Cass. Civ., n. 7162/2012).

Cosa è cambiato dunque?

La novità risiede nell'avvenuto recepimento in una norma - l'art. 1129 comma VII Cod. Civ. - della prassi già intrattenuta nei condomini e dell'orientamento della Giurisprudenza, laddove ha codificato la consuetudine in un obbligo, al contempo stabilendo l'inderogabilità di tale precetto, come previsto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1138, comma IV Cod. Civ., così da conferire il carattere di imperatività alla sopra richiamata disposizione.

In conseguenza, né un regolamento contrattuale, né una **delibera dell'assemblea** potranno opporre una diversa volontà rispetto alla apertura del conto corrente condominiale, pena la nullità di tale clausola e/o decisione.

Allo stato, pertanto, ogni condominio deve insindacabilmente avere un conto corrente intestato.

Tracciabilità e versamento quote in contanti

Il dovere che compete all'amministratore di far **convogliare** sul conto corrente condominiale gli importi versati e quelli erogati a terzi, consente di tracciare i movimenti sia in entrata che uscita.

Queste operazioni permettono, ad ogni singolo condomino che ne faccia richiesta, di verificare lo stato della gestione e dei pagamenti effettuati mediante la presa visione dell'estratto conto.

Invero, con l'apertura del conto corrente condominiale, i pagamenti possono essere eseguiti sia mediante bonifico che assegno, di tal guisa potendo risalire sia al soggetto che ha disposto il versamento che quello in favore del quale viene corrisposto.

Può, allora, un condomino saldare la quota di sua spettanza in contanti?

In proposito è utile ricordare che **non vi è un divieto in tal senso**, ferma restando la predilezione per i mezzi di pagamento tracciabili, motivo per cui il singolo condomino può versare la propria quota *brevi manu* all'amministratore.

In tale caso, sempre in rispondenza alla trasparenza che deve interessare l'attività svolta dall'amministratore, quest'ultimo dovrà rilasciare una ricevuta ed annotare detto pagamento nel registro di contabilità, oltre a provvedere al versamento della somma nel conto corrente condominiale.

Sotto tale profilo, è importante rammentare che, secondo quanto previsto dall'art.1130 comma 1 n.7) Cod. Civ. , l'amministratore deve curare anche la tenuta del registro di contabilità ove *<sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate>*.

Ne deriva che, nell'ipotesi di pagamento in contanti, tale annotazione rappresenta la necessaria premessa legittimante lo stesso rendiconto condominiale, ribadendo che tale registro non può essere sostituito dall'estratto conto.

Il pagamento in contanti incontra dei limiti?

La risposta è affermativa in quanto a seguito dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 90/2017, recante le disposizioni che disciplinano l'antiriciclaggio, ha imposto l'espresso divieto di trasferimento di denaro contante per un importo complessivo pari o superiore ad Euro 3.000,00.

Pertanto, detto limite (Euro 2.999,00) trova certa applicazione anche nel versamento delle quote condominiali e, lo stesso, non potrà neppure essere eluso con un pagamento rateale dettato dall'intento di aggirare la normativa citata.

Diversa la circostanza che, invece, si verifica qualora il condomino versi le singole rate, predisposte dall'amministratore, in contanti in occasione delle singole scadenze, per un importo totale pari o superiore ad Euro 3.000,00 in ragione del fatto che la dilazione nel corso dell'anno è riportata nello stesso prospetto allegato al bilancio preventivo, per cui non si può assumere una violazione o addurre un intento volto a contravvenire il dettato normativo.

A tal riguardo, è opportuno rammentare, ulteriormente, che la soglia sopra indicata rimarrà vigente per i pagamenti con denaro contante, fino al **30 giugno 2020, poiché dal 1 luglio 2020**, verrà ridotta a 1.999,00 Euro.

Pagamenti dei fornitori

Se quanto appena argomentato vale dal lato dei versamenti in favore del **condominio**, cosa avviene per i pagamenti effettuati da quest'ultimo in favore di terzi?

Ebbene, la Legge Finanziaria 2017 ha previsto che il versamento del corrispettivo maturato da imprese che operano per il condominio sia eseguito mediante pagamenti tracciabili, tra cui possiamo annoverare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizie, opere ad impianti idraulici ed elettrici, alla caldaia.

Parimenti con la Legge n.205/2017, anche i pagamenti verso i dipendenti del condominio, come ad esempio il portiere, dovranno essere effettuati attraverso metodi tracciabili.

Unica categoria esclusa da tale modalità, sono le prestazioni relative a fatture per compensi di liberi professionisti che hanno prestato consulenza al condominio quali, a titolo esemplificativo, geometri, avvocati, ingegneri.

In conclusione, dalla disamina sull'argomento si può affermare che seppur **non vige**, se non con le limitazioni esposte, un divieto di versamento della quota condominiale in contanti, il pagamento con bonifico può ritenersi preferibile sia per il condomino, che ha prova del pagamento in caso di contestazione o errata contabilizzazione, sia per rendere agevole l'attività dell'amministratore, stante anche le restrizioni vigenti che impongono, come illustrato, di corrispondere a terzi fornitori le somme dovute con strumenti tracciabili.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/quote-condominiali-in-contanti-e-possibile.16808>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano