



Per la costituzione del fondo morosi basta la maggioranza semplice e la spesa va ripartita tra tutti i condòmini, morosi compresi, con i millesimi di proprietà.

Avv. Gianfranco Di Rago - Foro di Milano 08/06/2021

La delibera di costituzione del fondo morosi deve essere considerata legittima ove risulti la necessità di ottenere dai condòmini l'anticipazione delle **somme necessarie** per consentire la prosecuzione della regolare gestione condominiale, evitando quindi danni ulteriori.

La spesa deve essere ripartita tra tutti i condòmini, anche quelli morosi, e per la sua approvazione è sufficiente la maggioranza semplice. Queste le conclusioni alle quali è pervenuta la Corte di Appello di L'Aquila, con la recente sentenza n. 827 del 27 maggio 2021.

Nella specie il Tribunale di Sulmona aveva annullato la deliberazione con la quale un condominio aveva provveduto all'approvazione dell'adeguamento del fondo condòmini morosi, ritenendo che la stessa violasse il principio di parziarietà dell'obbligazioni contratte **dall'amministratore** in rappresentanza e nell'interesse dei condòmini per la conservazione e il godimento delle parti comuni, principio espresso nella nota sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148/2008 e ribadita dall'art. 63 Disp. att. c.c..

Secondo il Tribunale di Sulmona è quindi impossibile addossare in via **preventiva** ai condòmini adempienti l'inadempimento di quelli morosi, fatta salva la diversa ipotesi della necessità di agire in via d'urgenza a tutela dei beni e dei servizi comuni.

Tuttavia, secondo i giudici di primo grado, nella specie non era stata offerta dal condominio alcuna prova della sussistenza di questo **presupposto**. Quest'ultimo aveva quindi provveduto ad appellare la sentenza e la Corte di Appello di L'Aquila si è dimostrata di tutt'altro avviso.

Il problema della morosità condominiale.

Complice la grave crisi economica, accade sempre più spesso che i condòmini versino in ritardo, o non versino affatto, la propria quota di **spese condominiali**.

Si scatena a questo punto una sorta di circolo vizioso. Gli amministratori si trovano in difficoltà, non potendo più contare sulle entrate **preventivate** e dovendo anzi utilizzare parte di esse per avviare azioni giudiziali di recupero del credito. I fornitori del condominio, dal canto loro, sono costretti a sollecitare il pagamento dei corrispettivi pattuiti, minacciando l'avvio di azioni legali.

I comproprietari in regola con i pagamenti possono essere quindi richiesti di anticipare le quote dovute da altri condòmini per evitare la sospensione dei servizi. Ma questo è **possibile**?

Una delibera assembleare può legittimamente imporre a chi ha già versato la propria quota di pagare ulteriori somme per coprire l'ammanto venutosi a creare nelle **casse condominiali**?

Sono queste le domande alle quali sono stati chiamati a rispondere il Tribunale di Sulmona e la Corte di Appello di L'Aquila, fornendo, come visto, delle risposte **antitetiche**.

Secondo il giudice di primo grado, infatti, non sarebbe possibile imporre ai condòmini in regola con i pagamenti di sostenere anticipatamente anche le spese dovute dai condòmini morosi, a meno che vi sia l'urgenza di provvedere a saldare i debiti contratti dall'amministratore condominiale con i fornitori ed evitare la sospensione dei servizi e/o la produzione di ulteriori danni al condominio.

Fondo morosi condominio. La decisione della Corte di Appello di L'Aquila.

Proprio su questo aspetto il Tribunale di Sulmona aveva ritenuto che il condominio non avesse fornito la prova della necessità di intervenire con il **fondo morosi** per via della necessità di agire in via d'urgenza a tutela dei beni e dei servizi comuni.

I giudici di appello, al contrario, hanno ritenuto che in casi del genere l'urgenza che giustifica la creazione di un fondo siffatto sia da ritenersi, per così dire, **in re ipsa**, vista la necessità evidente di garantire al condominio e a tutti i condomini l'erogazione dei servizi essenziali comuni (utenze acqua e luce, riscaldamento, retribuzione del portiere, imposte e tasse, accessori previdenziali).

A queste condizioni, secondo la Corte di Appello, vi è sicuramente l'urgenza di evitare pregiudizi al condominio, in quanto per assicurare i **servizi essenziali** è indispensabile la previsione di un fondo per farvi fronte, posto che diversamente i fornitori avrebbero potuto sospendere le relative erogazioni.

Se ricorrono le predette circostanze, la costituzione del fondo morosi non può quindi considerarsi contra legem. Innanzitutto la relativa **deliberazione assembleare** non può essere giudicata in violazione dell'art. 1123 c.c., in base al quale i condomini sono tenuti a versare le spese comuni in base e limitatamente alle proprie quote millesimali di proprietà.

Infatti con il fondo morosi le somme richieste vengono soltanto anticipate dai condomini virtuosi e dovranno a questi essere restituite una volta concluse le procedure concorsuali e/o esecutive messe in atto nei confronti dei morosi.

Né un divieto del genere si rinviene nel **nuovo art. 63 Disp. att. c.c.** che, come è noto, ha previsto per i creditori del condominio l'obbligo di escutere preliminarmente i condomini in mora con i pagamenti verso il condominio, potendo aggredire solo in seconda battuta il patrimonio di quelli in regola con i predetti versamenti.

Inoltre, sempre secondo la Corte di Appello di L'Aquila, la giurisprudenza ha da tempo chiarito che è perfettamente legittima la delibera dell'assemblea con la quale si costituisca un fondo speciale teso a sopperire a esigenze di cassa, allorquando detta decisione sia finalizzata a evitare danni più gravi nei confronti di tutti i condomini, derivanti dal pericolo di **interruzione di servizi essenziali comuni** (Cass. civ. n. 8167/97, Cass. civ. n. 13631/2001).

Infine, come anticipato, i giudici di appello hanno chiarito che per la validità della deliberazione costitutiva del fondo morosi è sufficiente la maggioranza semplice, non essendo quindi necessarie **maggioranze** qualificate.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/fondo-morosi-spesa-va-ripartita-tra-tutti-i-condomini-morosi.18163>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano