

Condominio

Fondo cassa condominiale e fondo speciale condominiale

Nelle spese condominiali da corrispondere nel corso della gestione, il proprietario di un immobile in uno stabile condominiale può trovarsi a dover corrispondere due voci distinte che per loro denominazione appaiono però simili: quella relativa al fondo cassa condominiale e quella relativa al fondo speciale condominiale. Quali sono le loro differenze e per quali scopi vengono utilizzate le somme in essi accumulate ed accantonate?

Il fondo cassa condominiale è uno strumento che ha lo scopo di far fronte alle spese ordinarie del condominio. Tale strumento ed il suo importo vengono approvati e stabiliti in sede di assemblea condominiale ordinaria, unitamente al bilancio preventivo, in base ai millesimi di proprietà di ciascun proprietario. Tale fondo non è obbligatorio per legge e la sua istituzione è a discrezione dell'assemblea condominiale.

L'amministratore di condominio può utilizzare il fondo cassa condominiale, quindi, solo per far fronte alle spese ordinarie della gestione del condominio. Altresì, tale fondo ha la funzione di evitare le spiacevoli situazioni in cui l'amministratore, a causa della morosità di alcuni condomini, non abbia a disposizione delle somme per pagare delle spese che devono essere corrisposte con urgenza.

Il fondo cassa speciale condominiale o fondo cassa "vincolato", viceversa, è uno strumento imposto dal legislatore ogni qual volta il condominio abbia necessità di intraprendere lavori di straordinaria amministrazione. Tale fondo è previsto dall'art. 1135, comma 1 n. 4, c.c., il quale dispone che: "l'assemblea dei condomini provvede (...) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale".

La sua costituzione e la sua destinazione viene approvata in sede di assemblea straordinaria, contestualmente alla delibera dei lavori straordinari da realizzare.

Il suddetto fondo può avere un importo pari all'ammontare dei lavori da eseguire, oppure può essere istituito in relazione alle singole prestazioni dovute, se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne preveda il pagamento rateale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento. Gli importi da corrispondere sono suddivisi tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, salvo altri criteri deliberati.

L'amministratore di condominio ha l'obbligo di gestire tale fondo con la massima trasparenza, presentando un rendiconto dettagliato, e non può utilizzare le somme in esso accantonate per scopi diversi da quelli deliberati. In caso di condomini morosi, lo stesso può chiedere un'anticipazione ai condomini solventi per evitare il blocco dei lavori, i quali però restano in ogni caso obbligati al pagamento.



Giovanna Sciascia

Avvocato

Studio legale D'Allura & Gschnitzer