

## **La gestione dei fondi condominiali**

Considerato che questo incontro formativo è rivolto sia agli Avvocati sia agli Amministratori di condominio vorrei approfondire il tema della gestione dei fondi condominiali: sia dal punto di vista giuridico, sia dal punto di vista contabile.

Iniziamo rilevando che la funzione principale di un fondo condominiale è quella di fornire determinate garanzie, motivo per il quale da un punto di vista giuridico assume rilievo indiscusso il disposto dell'art. 1135 c.c., che ne sancisce l'obbligatorietà in caso di opere di innovazioni o manutenzioni straordinarie.

Per un condominio la costituzione di un fondo in generale svolge la funzione di proteggere i condòmini più puntuali nei pagamenti da quelli morosi e, quando il fondo è vincolato a specifiche opere, svolge anche una funzione di tutela dei fornitori che potranno confidare nella provvista necessaria al pagamento delle proprie spettanze.

# COSA SONO I FONDI?

I FONDI SONO POSTE  
DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

TECNICAMENTE SI TRATTA DI SOMME ACCANTONATE A FRONTE DI  
IMPEGNI FUTURI

FANNO PARTE DEL  
CONTO ECONOMICO

O

DELLO STATO  
PATRIMONIALE?

PATRIMONIALE!

SONO ATTIVITÀ  
O  
PASSIVITÀ  
PER IL CONDOMINIO?

SONO PASSIVITÀ!

QUINDI SONO ASSIMILATI AI DEBITI

**SEMPRE O CI SONO ECCEZIONI?**

SEMPRE!

**É OBBLIGATORIO REGISTRARLI?**

SÌ CERTO PERCHÉ È OBBLIGATORIO REGISTRARE TUTTE LE POSTE  
PATRIMONIALI DEL CONDOMINIO

E CERTO CHE SÌ ...CE LO DICE IL CODICE CIVILE!

L'ART. 1130 BIS C.C. RECITA:

IL RENDICONTO CONDOMINIALE CONTIENE LE VOCI DI ENTRATA E DI USCITA ED OGNI ALTRO DATO INERENTE ALLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL CONDOMINIO, AI FONDI DISPONIBILI ED ALLE EVENTUALI RISERVE CHE DEVONO ESSERE ESPRESSI IN MODO DA CONSENTIRE L'IMMEDIATA VERIFICA.

SI COMPONE DI UN REGISTRO DI CONTABILITÀ, DI UN RIEPILOGO FINANZIARIO, NONCHÉ DI UNA NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DELLA GESTIONE CON L'INDICAZIONE ANCHE DEI RAPPORTI IN CORSO E DELLE QUESTIONI PENDENTI.

# CI SONO CRITERI CONTABILI O REGOLE PARTICOLARI DA SEGUIRE?

CRITERI CONTABILI NO! L'IMPORTANTE è CHE VENGA REDATTO IN MODO **CHIARO VERITIERO E CORRETTO**.

NE CONSEGUE CHE IL PRINCIPIO FONDAMENTALE DA SEGUIRE PER LA REDAZIONE DEL RENDICONTO DEVE ESSERE TALE DA **FACILITARE IL CONTROLLO DEI DATI DA PARTE DEI CONDÒMINI**.

ALLORA IL FATTO CHE L'AMMINISTRATORE NON SIA TENUTO A SEGUIRE PARTICOLARI REGOLE SIGNIFICA ANCHE CHE NON DEVE NECESSARIAMENTE TENERE LA CONTABILITÀ IN PARTITA DOPPIA E QUESTO CI FACILITA MOLTO LE COSE PERCHÉ NON SIAMO COSTRETTI A REGISTRARE TUTTI I GIROCONTI CHE SOTTENDONO ALLA REGISTRAZIONE DEI FONDI ED ANCHE CHE LA FORMA È LIBERA!

# MA CHE COSA È ESATTAMENTE UN FONDO?

ABBIAMO DETTO CHE È UNA POSTA DELLE PASSIVITÀ:

## **QUINDI È UN DEBITO?**

IMPROPRIAMENTE SI MA TECNICAMENTE NO

**È UN ACCANTONAMENTO DI SOMME A FRONTE DI FUTURE USCITE DI DENARO**

IL DEBITO NORMALMENTE HA UNA SCADENZA MENTRE IL FONDO NON NECESSARIAMENTE (LA SCADENZA È INDETERMINATA E PUÒ ESSERE VINCOLATA A DECISIONI ASSEMBLEARI) ED INOLTRE IL DEBITO MATURA NEI CONFRONTI DI UN SOGGETTO SPECIFICO MENTRE IL FONDO NON NECESSARIAMENTE.

*AD ESEMPIO IL FONDO TFR È LEGATO A RICHIESTE DEL DIPENDENTE (ANTICIPAZIONI) O A QUANDO ANDRÀ IN PENSIONE*

*IL FONDO SPESE STRAORDINARIE È LEGATO A QUANDO SI DECIDERÀ SE, QUANDO, E IN CHE MISURA UTILIZZARLO*

## **IL FONDO PUÒ ESSERE MODIFICATO?**

**SÌ CERTO!**

### **MA SI COSTITUISCE E SI ESTINGUE E BASTA?**

**NO. PUÒ ANCHE ESSERE INCREMENTATO CON ACCANTONAMENTI E RIDOTTO ANCHE SOLO PARZIALMENTE CON UTILIZZI O RESTITUZIONI PARZIALI, PER POI ESSERE RICOSTITUITO O ESTINTO**

# **ESISTONO DIVERSI TIPI DI FONDO.**

**INTANTO DICIAMO CHE CI SONO FONDI GENERICI E FONDI  
SPECIFICI**

**I FONDI SPECIFICI** VENGONO RACCOLTI CON APPOSITE RATE DAI CONDOMINI E DESTINATI A SPECIFICHE SPESE (*ESEMPIO SI ACCANTONA MAGARI IN PIÙ ANNI LA SOMMA NECESSARIA A RIFARE IL TETTO*)

QUAL'È LA DIFFERENZA SOSTANZIALE? CHE I FONDI SPECIFICI VENGONO GIÀ RACCOLTI CON GLI STESSI MILLESIMI CON CUI POI VERRANNO IMPIEGATI.

(ad esempio per tinteggiare la scala A si useranno i millesimi della scala A e non quelli generali)

QUINDI PER QUESTI FONDI NORMALMENTE L'ASSEMBLEA APPROVA A PRIORI SIA IL MODO DI RACCOGLIERE SIA IL MODO DI SPENDERE IL FONDO.

**I FONDI GENERICI INVECE VENGONO RACCOLTI SENZA UNO SCOPO PREDEFINITO**

**ESEMPIO FONDO SPESE FUTURE. SPESSO L'ASSEMBLEA APPROVA LA RACCOLTA E RISERVA A DECISIONI FUTURE IL MODO DI SPENDERE IL FONDO**

**A QUESTO TIPO DI FONDI OCCORRE PRESTARE PARTICOLARE ATTENZIONE.**

**SAREBBE OPPORTUNO ANNOTARE NELLA NOTA INTEGRATIVA COME SONO STATI RACCOLTI.**

*(DI SOLITO SI RACCOLGONO CON I MILLESIMI DI PROPRIETÀ. )*

**PERCHÉ POI QUANDO VENGONO UTILIZZATI OCCORRE UTILIZZARE LO STESSO CRITERIO PER REDISTRIBUIRLI**

**CASO TIPICO CHE CREA ERRORE È QUANDO SI RACCOGLIE UN FONDO  
GENERICO PER MILLESIMI DI PROPRIETA' E POI SI DECIDE DI  
IMPIEGARLO PER FARE FRONTE A UNA SPESA CHE VIENE RIPARTITA  
CON UN'ALTRA TABELLA MILLESIMALE.**

**IN QUESTO CASO È CORRETTO USARE  
SEMPLICEMENTE IL FONDO PER IL PAGAMENTO?**

**CERTO CHE NO! IL FONDO VA RESO IN DIMINUZIONE DELLE RATE DEI  
CONDOMINI CON LO STESSO CRITERIO CON CUI È STATO RACCOLTO**

MA ALLORA NON SI PUÒ IMPIEGARE PER PAGARE QUALSIASI SPESA?  
SÌ È POSSIBILE MA BISOGNA FARLO CORRETTAMENTE

QUANDO I MILLESIMI DI RACCOLTA NON SONO QUELLI DI IMPIEGO CI  
SONO DELLE DIFFERENZE E NON E' POSSIBILE FARE UNA  
COMPENSAZIONE DIRETTA

LA COSA MIGLIORE È RIPARTIRE LA SPESA IN QUESTIONE  
NORMALEMNTTE E POI RIDURRE LE RATE CON GLI STESSI MILLESIMI  
CON CUI IL FONDO È STATO RACCOLTO

# SI PUÒ ACCANTONARE UN FONDO SPECIFICO E POI UTILIZZARLO PER ALTRO?

A PARTE FONDI SPECIALI QUALE IL TFR E IN GENERALE TUTTE LE SOMME ACCANTONATE PER SOGGETTI DIVERSI DAI CONDOMINI TUTTI GLI ALTRI FONDI POSSONO ESSERE DISPOSTI DALL'ASSEMBLEA CHE È SOVRANA E PUÒ DECIDERE LIBERAMENTE

L'UNICA ACCORTEZZA COME SI È DETTO È CHE L'UTILIZZO DEVE SEGUIRE IL CRITERIO DI RACCOLTA.

SE RACCOLGO COI MILLESIMI DI PROPRIETÀ NON POSSO USARE I MILLESIMI DELLE SCALE E VICEVERSA.

# VEDIAMO I FONDI PIÙ COMUNI

- TFR
- AFFITTO LOCALI PORTINERIA (O ALTRO ES AFFITTO SPAZIO PER PUBBLICITÀ O RIPETITORE PER CELLULARI)
- SPESE STRAORDINARIE
- SOMME INCASSATE INDEBITAMENTE (Per errore)
- RIMBORSI ASSICURATIVI
- (altro)

## **VEDIAMO ORA COME SI REGISTRANO**

### **TFR**

SI REGISTRA NEL CONTO ECONOMICO L'ACCANTONAMENTO A FINE ANNO (INFORMAZIONE FORNITA DAL CONSULENTE PAGHE)

SI REGISTRA IL FONDO NEL CONTO PATRIMONIALE (SE ESISTE SI INCREMENTA SE NON ESISTE SI COSTITUISCE) - È UN DEBITO A FAVORE DEL DIPENDENTE

QUANDO VIENE CORRISPOSTO AL DIPENDENTE SI RIDUCE IL FONDO O SI AZZERA A SECONDA CHE SI TRATTI DI ACCONTO O DI SALDO FINALE

E SI RIDUCE IL SALDO DI BANCA PER VIA DEL PAGAMENTO AL DIPENDENTE.

## **AFFITTO LOCALI PORTINERIA**

**(MA VALE PER TUTTI I FONDI DELLO STESSO TIPO)**

TECNICAMENTE È IL PIÙ COMPLICATO. DIPENDE DALLA DECISIONE DELL'ASSEMBLEA

SE SI È PATTUITO CHE VA DIRETTAMENTE A FAVORE DEI CONDOMINI - *ESEMPIO SI DECIDE CHE SI SCALA DALLE RATE* - SI REGISTRA NEL CONTO ECONOMICO L'ENTRATA (DIPENDE DAI SOFTWARE, NEI PIÙ SEMPLICI SI REGISTRERÀ MAGARI APPOSITA SEZIONE CON SEGNO NEGATIVO)

NELLO STATO PATRIMONIALE NON SI AVRÀ IL FONDO MA SI DIMINUISCONO DIRETTAMENTE LE RATE (QUINDI SI PORTA IN DIMINUZIONE DEL CREDITO VERSO I CONDOMINI)

QUINDI SI AVRÀ UN SALDO PIÙ FAVOREVOLE PER I CONDOMINI. ATTENZIONE A USARE I MILLESIMI DI PROPRIETÀ E NON ALTRI

SE INVECE SI DECIDE DI ACCANTONARE LE SOMME IN VISTA DI UTILIZZI FUTURI

CI SONO DUE MODI DI REGISTRARE

- IL PIÙ SEMPLICE È QUELLO DI REGISTRARE L'ENTRATA DI DENARO CHE SI MANIFESTA NELL'AUMENTO DEL C/C ED È UNA VOCE DELL'ATTIVO PATRIMONIALE E IN CONTROPARTITA SI REGISTRA IL FONDO - VOCE DEL PASSIVO PATRIMONIALE - PER PARI IMPORTO

- IL PIÙ COMPLICATO È QUELLO DI REGISTRARE L'ENTRATA NEL CONTO ECONOMICO (RICAVO) A FRONTE DELL'AUMENTO DEL C/C (ATTIVO PATRIMONIALE) E POI L'ACCANTONAMENTO A FONDO; SUCCESSIVAMENTE SI REGISTRA LO STORNO DELL'ENTRATA (COSTO) A FRONTE DELL'AUMENTO DEL FONDO (PASSIVO PATRIMONIALE)

IL RISULTATO È CHE VI È EVIDENZA NEL RENDICONTO, ANCHE SE IL RICAVO SI STERILIZZA (CI SARANNO UN RICAVO E UN COSTO DI PARI IMPORTO NEL RENDICONTO)

LA SOSTANZA È LA STESSA, NEL PRIMO CASO SI CONSIGLIA DI DARE EVIDENZA ALLA COMPOSIZIONE DEL FONDO NELLA NOTA INTEGRATIVA, MENTRE NEL SECONDO CASO IL PASSAGGIO È VISIBILE GIÀ NEL RENDICONTO.

## **ASSICURAZIONE**

QUANDO AD ESEMPIO SI INCASSA UN RIMBORSO CHE POI SI DOVRÀ DECIDERE COME DISTRIBUIRE

ALL'ENTRATA DI DENARO CORRISPONDE AUMENTO DEL FONDO

QUANDO SI UTILIZZA A SCOMPUTO DELLE RATE SI STORNA IL FONDO

## **FONDI PLURIENNALI**

È OPPORTUNO CHE VENGA DATA EVIDENZA DI TALI FONDI E DI COME SONO STATI RACCOLTI (CON CHE MILLESIMI) - MAGARI INDICANDO L'INFORMAZIONE NELLA NOTA. QUESTO PER VARI MOTIVI.

IL PRIMO È CHE QUANDO VENGONO DISTRIBUITI O UTILIZZATI OCCORRE APPLICARE GLI STESSI MILLESIMI DI RACCOLTA

IL SECONDO È CHE IN CASO DI COMPRAVENDITA L'ACQUIRENTE DEVE CONOSCERE L'ESISTENZA DEI FONDI E DELLA PROPRIA QUOTA DI COMPETENZA CHE NORMALMENTE DOVRÀ RICONOSCERE AL VENDITORE

## **SPESE STRAORDINARIE I INNOVAZIONI**

L'articolo **1135 comma 1 n. 4 c.c.** – così come modificato dalla L. 220/2012 e dal D.L. 145/2013 – afferma che l'Assemblea dei condomini provvede “alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti”

Analizzando l'articolo di legge alcuni aspetti risultano piuttosto chiari mentre altri richiedono un approfondimento perché le differenti interpretazioni giurisprudenziali possono cambiarne radicalmente i risvolti pratici e attuativi.

Partiamo subito dalla questione più dibattuta

Cosa si intende per costituzione del fondo? È sufficiente che venga deliberato dall'Assemblea e costituito solo da un punto di vista contabile o è proprio necessario che venga interamente versato dai Condomini prima ancora di iniziare i lavori o sottoscrivere i contratti?

Una lettura rigida della norma potrebbe comportare una grave difficoltà a dare corso tempestivamente ai lavori straordinari laddove vi siano delle morosità nel versamento delle rate condominiali. Se infatti non fosse possibile sottoscrivere i contratti fino al completo versamento dei fondi stabiliti si dovrebbe attendere il recupero dei crediti o reperire le somme dagli altri condomini virtuosi.

La situazione appare ancora peggiore se si sposa la tesi esposta in alcune pronunce giurisprudenziali (Tribunale di Modena sentenza n.763 del 16/05/2019; Tribunale di Udine Sez. I, sentenza 17/01/2018; Tribunale di Latina sentenza n. 359/2018 del 08/02/2018) secondo le quali la disposizione normativa imporrebbe la costituzione di un fondo specifico a copertura del costo dei lavori straordinari previsti prima ancora che agli stessi venga data esecuzione a pena, in difetto, della **nullità della delibera** con la quale detti interventi sono stati approvati

Seguendo la tesi della necessità di un **accantonamento preventivo** sarebbe sufficiente che *un solo condomino non paghi* in anticipo la sua quota per **impedire la materiale esecuzione del lavoro straordinario.**

Ciò potrebbe anche tradursi in un potente e pericoloso strumento a disposizione di eventuali condomini contrari all'esecuzione dei lavori che potrebbero bloccarli semplicemente tardando il versamento delle rate, compromettendo il principio delle maggioranze e della certezza delle delibere.

In conclusione pare chiaro che una lettura così restrittiva della norma sia assolutamente penalizzante nei confronti degli interessi del Condominio.

Fortunatamente vi sono altre pronunce giurisprudenziali di segno contrario a quelle precedentemente menzionate che invece hanno raccolto l'esigenza pratica di non apporre un ostacolo insormontabile all'esecuzione dei lavori straordinari.

Tribunale di Savona sentenza n.439 del 30/05/2019 *"Sostenere che prima di stipulare il contratto, l'amministratore dovrebbe pretendere l'intero pagamento da subito per spese ingenti sarebbe controproducente sia per il condominio che difficilmente riuscirebbe ad eseguire da subito quanto proposto sia per l'appaltatore"*.

Tribunale di Roma pronuncia n.18320 del 28/9/2018 *"neppure l'art.1135 4° comma c.c. impone che gli importi di cui ai lavori approvati debbono essere interamente versati prima di iniziare i lavori, essendo sufficiente che il fondo speciale sia costituito contabilmente. Come evidenziato da autorevole dottrina, la ratio insita nella norma citata presuppone che il fondo straordinario sia istituito solo da un punto di vista contabile al fine di separare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo così maggior chiarezza contabile a vantaggio dei creditori. Inoltre opinare diversamente significherebbe "bloccare" l'inizio dei lavori a causa della morosità anche di un solo condominio"*.

Queste interpretazioni della normativa sembrano sicuramente più aderenti sia alle esigenze pratiche di gestione del condominio sia agli stessi interessi del medesimo, la costituzione del fondo speciale previsto risulta materialmente soddisfatto attraverso **l'istituzione di una contabilità separata** da parte dell'Amministratore del Condominio per quanto riguarda i lavori straordinari approvati, precisando l'importo del costo delle opere e i relativi criteri di ripartizione della spesa. In questo modo viene fornita una chiara e precisa informazione ai condomini distinguendo le poste in questione dalla contabilità ordinaria.

Per soddisfare contabilmente questa esigenza è possibile creare una semplice voce di bilancio anche all'interno di un bilancio ordinario nei casi più semplici (ad esempio l'abbattimento di un albero in giardino) ovvero redigere un apposito bilancio straordinario per quelli più impegnativi (ad esempio l'appalto per il rifacimento del tetto).

Questo tipo di interpretazione sembra coniugare meglio gli interessi del Condominio con la volontà del Legislatore di tutelarlo. Senza dubbio la *ratio* della norma deve intendersi a tutela dei diversi interessi del condominio e delle altre parti coinvolte, senza con ciò complicare o impedire la regolare gestione del condominio stesso. La conferma arriva dal successivo comma dello stesso art. 1135 che conferisce facoltà all'Amministratore di far eseguire i lavori straordinari anche senza preventiva approvazione dell'Assemblea qualora tali lavori abbiano carattere di urgenza.

Proseguendo l'analisi del fondo normato dall'art. 1135 c.c. è possibile ricavarne ulteriori considerazioni.

- Si tratta di un fondo speciale che non è liberamente disponibile essendo asservito a una specifica spesa di cui l'Amministratore non può disporre in modo difforme
- Per tutte le spese straordinarie e per le innovazioni il fondo deve essere costituito contestualmente alla delibera di approvazione della relativa spesa
- Deve essere deliberato con le stesse maggioranze che richiede la spesa cui si riferisce
- Si distingue dagli altri fondi sia da quelli generici sia da altri fondi specifici, legati ad altre spese o di altra natura

In conclusione l'amministratore come dovrebbe gestire i fondi ex art. 1135 cc?

A parere dello scrivente i modi sono due a seconda della complessità della spesa.

Per le spese più semplici ritengo che sia sufficiente al momento della delibera della spesa verbalizzare la contestuale creazione del fondo, indicando specificamente la voce di spesa al punto dell'approvazione del preventivo a cui seguirà l'emissione delle rate. La spesa straordinaria in questione sarà ripartita nel rendiconto preventivo e così raccolte le relative rate, successivamente la somma raccolta verrà impiegata per il pagamento e verrà contabilizzata nel rendiconto consuntivo. Se per qualsiasi ragione la somma raccolta non verrà spesa nella gestione corrente l'Amministratore dovrà darne conto nel prospetto patrimoniale e rimettere all'Assemblea la decisione se riportare il fondo alla gestione successiva ovvero se restituirlo.

Per le spese più complesse o che richiedono una gestione pluriennale potrebbe valere la pena redigere un apposito rendiconto di gestione straordinaria, separato dai rendiconti di gestione ordinaria. Questa modalità consente di meglio gestire anche la raccolta della provvista modulando le rate in funzione del piano dei pagamenti contrattuali concordati con i fornitori nel rispetto della normativa citata “*..se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*”

## *LO SCONTO IN FATTURA E IL FONDO EX ART 1135*

*Solo una breve considerazione su un tema più complesso.*

*Lo sconto in fattura è una particolare modalità di cessione del credito derivante da benefici fiscali per lavori condominiali che consente di pagare il fornitore, compensando in questo modo una parte del dovuto senza movimenti di denaro. Dato che il credito in questione non è del condominio ma dei singoli condomini (o di altri aventi diritto), ai fini della gestione del fondo la cessione del credito deve essere considerata alla stregua del versamento delle rate in denaro.*