



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Fondo riserva del condominio: quale maggioranza?

Autore: Redazione | 11/06/2017



Per istituire un fondo cassa, necessario a coprire i debiti del condominio lasciati dai morosi, ci vuole l'unanimità dei voti.

Ti è mai capitato di ricevere una richiesta di pagamento, da parte dell'amministratore di condominio, giustificata dall'esigenza di istituire un **fondo di riserva** per coprire i **buchi di bilancio lasciati dai morosi**? Sapresti come comportarti in una situazione del genere? Il tribunale di Roma, in una recente sentenza **[1]**, ci dice cosa bisogna fare. E per capirlo, ricorriamo a un esempio.

Immaginiamo un condominio che, come tanti altri, ha accumulato un bel po' di debiti: non perché l'amministratore non paghi i creditori, ma perché alcuni condomini non versano le rispettive quote e pertanto si è creato un **buco in bilancio** di diverse migliaia di euro.

L'amministratore ha già intrapreso le vie legali contro i morosi, ma nel frattempo è necessario pagare gli avvocati e, quindi, recuperare ulteriori somme dalle casse condominiali, già di per sé disastrose. Dall'altro lato ci sono i creditori che bussano alla porta; uno di questi, per di più, è la società elettrica che fornisce luce all'intero edificio e minaccia di staccare l'utenza se non verrà immediatamente liquidata l'ultima fattura.

Per non lasciare scale, garage e ascensore senza luce, l'amministratore convoca l'assemblea e fa presente la grave situazione. La maggioranza decide così di approvare un «**fondo di riserva condominiale**» per supplire ai **buchi di bilancio** lasciati dai **morosi**: in altre parole i condomini decidono di "autotassarsi" e di versare un *extra* sugli oneri di condominio già da loro stessi versati a suo tempo pur di non subire il pignoramento dei creditori.

Uno dei condomini, però, si oppone: sostiene che è ingiusto - oltretutto illegittimo - chiedere una seconda volta, a chi ha regolarmente adempiuto ai propri impegni economici, di sborsare ulteriori somme, tanto più se servono per coprire chi non ha pagato e né intende farlo.

La maggioranza però ha già votato in senso favorevole e l'amministratore inizia a riscuotere le somme. Quello però che si era opposto continua a fare resistenza e, ormai imputato, decide di non adempiere. L'assemblea decide così di agire anche nei suoi confronti. Chi dei due ha ragione? L'assemblea che vuol riscuotere le quote extra per istituire il **fondo di riserva** o il condomino che, invece, ritiene non corretta la procedura?

La soluzione è in un articolo del codice civile **[2]** per come richiamato dalla sentenza del Tribunale di Roma citata in apertura di questo articolo. Il principio da applicare in casi come questi è il seguente: l'assemblea è legittimata a istituire un **fondo di riserva condominiale** per coprire le passività lasciate nel bilancio dai morosi; ma deve farlo con il voto unanime di tutti i condomini. Quindi, se anche un solo condòmino si oppone la delibera è annullabile. Questo significa che può essere impugnata davanti al giudice e l'amministratore non potrà riscuotere tali quote *extra*.

Ma attenzione: per impugnare la delibera è necessario:

- contestarla entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale di assemblea;
- avviare il procedimento di mediazione.

Chi non rispetta tale procedura non potrà più rifiutarsi di pagare la propria quota del **fondo di riserva** benché istituito con una delibera illegittima in quanto approvata a maggioranza e non all'unanimità.

Quindi nel nostro esempio, il condòmino che non ci sta al "doppio pagamento" può ben contestare la decisione dell'assemblea (difatti il dissenso anche di un solo condòmino impedisce l'approvazione del fondo di riserva), ma deve muoversi in fretta e dare subito mandato a un avvocato affinché, entro 30 giorni, avvii il procedimento; in difetto non potrà più opporsi alle richieste dell'amministratore.

Note

[1] Trib. Roma, sent. n. 13857/16. **[2]** [Art. 63 disp. att. cod. civ.](#) Autore
immagine: 123rf com