

E' LECITO IL FONDO SPECIALE PER I PROPRIETARI MOROSI

Con votazione unanime abbiamo deliberato il rifacimento delle facciate esterne del nostro condominio. Uno dei condomini, però, pur avendo votato per il "sì", dichiara che non si oppone ai lavori ma non intende pagare la sua quota per presunte difficoltà finanziarie. Nessuno di noi vuole addossarsi la sua quota. Come possiamo tutelarci? Cosa dice la legge in questo caso?

[198143] Ondina Zalateo Catania – TRIESTE

Fra i condomini sussiste la cosiddetta "solidarietà passiva", in merito ai debiti che il condominio ha nei confronti di terzi. Pertanto, il creditore potrà chiedere l'intero a ciascun condomino, il quale avrà poi azione di regresso verso gli altri. Al fine di ovviare, se pur parzialmente, a questa situazione è stato ritenuto, in analogia a quanto stabilito dall'articolo 1135 del Codice civile, nei casi di manutenzione straordinaria, di poter costituire un fondo speciale. La giurisprudenza ha infatti riconosciuto che: "Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se questa istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto - depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione - dal quale l'accantonamento di un'entrata condominiale (nella specie canone dell'appartamento dell'ex portiere) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione" (Cassazione civile, sezione II, 28 agosto 1997, n. 8167).