

A chi vende va restituita la quota di fondo cassa

Nel 2018 è stato stabilito di creare un fondo cassa condominiale di 400 euro per i proprietari di ogni unità abitativa e di 100 euro per i box non legati all'unità abitativa. La motivazione è stata la seguente: «Con questo fondo si intende avere una copertura per poter far fronte al pagamento di utenze e fatture senza ricorrere a versamenti non programmati». Nel mese di giugno 2020 ho venduto l'appartamento e, dopo l'assemblea ordinaria di ottobre, trascorso un mese dal verbale dell'approvazione del consuntivo al 30 di settembre, ho chiesto all'amministratore il riaccredito sia del mio fondo cassa che della mia quota di credito del consuntivo approvato. L'amministratore mi ha risposto che potrà restituirmi le somme in questione dopo che il nuovo proprietario avrà versato la sua quota di fondo. Vorrei sapere se questa risposta è corretta, considerato che il fondo non è stato creato come quota per un singolo intervento straordinario.

M.G. - MILANO

S secondo la Cassazione (sentenza 11 agosto 2016, n. 17035) «è legittima l'istituzione - con deliberazione assunta con il voto favorevole di tutti gli intervenuti in assemblea, rappresentanti oltre la metà del valore dell'edificio - di un fondo cassa rivolto, in una situazione di grave degrado dell'immobile, ad assicurare la provvista per procedere ad opere necessarie di manutenzione ordi-

naria e straordinaria, laddove gli interventi da eseguire siano individuati e/o individuabili, anche se non ancora deliberati». Tale fattispecie sembrerebbe però non ricorrere nel caso del lettore, che fa riferimento al pagamento delle utenze e fatture varie (voci di spesa che dovrebbero rientrare nel preventivo, più che in un fondo cassa). Ma sul punto occorrerebbero approfondimenti. Ciò premesso - con riferimento al quesito - le somme versate a titolo di fondo spese devono essere restituite, in caso di vendita dell'appartamento, a chi le ha sostenute (nel nostro caso, al venditore). Questo soggetto ha anche diritto, per quanto possibile, al conguaglio ("a consuntivo parziale") delle spese dovute all'utilizzo dell'appartamento fino alla data della vendita. Tanto più che l'articolo 1130, comma 1, n. 9, del Codice civile stabilisce che l'amministratore deve fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti e degli oneri condominiali. Non risulta alcuna disposizione in tema di condominio che subordini la restituzione della quota di fondo spese e del conguaglio al venditore, finché non si provveda da parte dell'acquirente al versamento di eventuali acconti. Resta fermo che le eventuali spese per innovazioni, ristrutturazioni od opere straordinarie già deliberate - salvo patto contrario (contenuto nell'atto di vendita) - rimangono a carico della parte venditrice (si veda Cassazione, 3 dicembre 2010, n. 24654).