La legittimità del fondo cassa condominiale

5 Settembre 2024

In tema di condominio la delibera assembleare la quale preveda l'istituzione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condomini o con l'accantonamento di eventuali entrate è legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale.

L'ordinanza n. 23893 del 5 settembre 2024 della 2ª sezione della Corte di cassazione riguarda una controversia condominiale relativa all'utilizzo di un avanzo di gestione. La Corte conferma la validità della delibera assembleare che ha deciso su tale utilizzo, respingendo i ricorsi dei condomini.

I principali punti decisi dalla Corte sono i seguenti:

- Il potere discrezionale dell'assemblea: l'assemblea condominiale ha il potere di decidere liberamente sull'utilizzo dell'avanzo di gestione, purché non ecceda i limiti previsti dalla legge e dal regolamento di condominio;
- la sufficienza dell'approvazione del rendiconto: non è necessario inserire all'ordine del giorno della assemblea un punto specifico sulla costituzione di un fondo cassa. L'approvazione del rendiconto contabile è sufficiente;
- il diritto dei condomini di richiedere i giustificativi: i condomini hanno il diritto di richiedere all'amministratore i giustificativi di spesa. Tuttavia, se non hanno presentato tale richiesta, non possono contestare la validità della delibera assembleare;
- intelligibilità del bilancio: il bilancio condominiale deve essere chiaro e comprensibile, indicando le entrate

e le uscite con le relative causali;
- l’obbligo dell’amministratore di consentire l’accesso agli atti: l’amministratore è tenuto a consentire ai condomini di prendere visione dei documenti contabili, ma non è obbligato a depositarli in un luogo accessibile a tutti.

La Corte ha stabilito che l’assemblea condominiale ha ampi poteri decisionali sull’utilizzo dell’avanzo di gestione. I condomini hanno il diritto di controllare la gestione contabile, ma devono attivarsi per esercitare questo diritto. Il bilancio condominiale deve essere chiaro e comprensibile.

In sintesi: la Corte ha dato ragione all’amministratore e all’assemblea condominiale, stabilendo che è legittima la delibera che decide circa l’impiego dell’avanzo di gestione per la costituzione di un fondo cassa anche se l’argomento non è stato posto all’ordine del giorno.