

Lavori straordinari in condominio: occhio alla delibera di approvazione

Nulla la delibera che non prevede la costituzione del fondo speciale per i lavori ex art. 1135, comma 1, n. 4 del codice civile

di [Redazione tecnica](#) – 30.05.2023

La **delibera assembleare** di approvazione lavori di **manutenzione straordinaria** è nulla, se viola quanto prescritto dall'art. 1135, comma 1, n. 4 del c.c. in relazione alla costituzione di un **fondo speciale** per le opere.

Delibera lavori di manutenzione straordinaria: fondo speciale è obbligatorio

Lo conferma la **Corte di Cassazione** con la **Sentenza n. 9388/2023**, con la quale gli ermellini hanno respinto il ricorso di un condominio, confermando il giudizio di **nullità** della delibera assembleare per opere di manutenzione straordinaria su facciate e balconi e della conseguente illegittimità del **decreto ingiuntivo** a un condomino moroso sui pagamenti legati ai lavori.

Ricordiamo che l'art. 1135 del c.c., rubricato **“Attribuzioni dell'assemblea dei condomini”** stabiliva, nella sua formulazione originaria, che l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) *alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;*
- 2) *all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*
- 3) *all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) *alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.*

Inoltre, l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

La norma però è stata modificata, prima dalla legge n. 220/2012 e poi dal D.L. n. 145/ 2013, convertito nella legge n. 9/2014, prescrivendo che la delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda **«obbligatoriamente»** (e non più «se occorre») a costituire un preventivo fondo speciale di importo pari all'ammontare predeterminato dei lavori.

Nella delibera in questione erano stati approvati lavori per un importo di circa 500mila euro, senza che si provvedesse alla costituzione del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4. Era stato dato incarico all'amministratore di chiedere un finanziamento bancario che avrebbe coperto circa la metà dell'importo delle opere, consentendo ai condomini di aderire a tale finanziamento o di saldare i lavori in base agli stati di avanzamento. Inoltre, dato che la banca non aveva concesso il finanziamento, l'impresa aveva accettato un pagamento dei lavori in 60 rate.

Decreto ingiuntivo a condomino: la delibera assembleare come prova del mancato pagamento

Sulla questione, i giudici di piazza Cavour hanno preliminarmente ricordato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti.

Il giudice quindi emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che:

- l'amministratore dimostri che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare;
- non sussistano le condizioni di legge per soddisfare tale pretesa.

Nel caso in questione la delibera era nulla perché l'art. 1135, comma 1, n. 4), come modificato prima dalla legge n. 220/2012 e poi dal D.L. n. 145/ 2013, convertito nella legge n. 9/2014, prescrive infatti che la delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda **«obbligatoriamente»** (e non più «se occorre») a costituire un preventivo fondo speciale di importo pari all'ammontare predeterminato dei lavori, ovvero, se sia così previsto dal contratto, un fondo pari ai singoli pagamenti dovuti in funzione del progressivo stato di avanzamento delle opere.

Obbligo di costituzione del fondo speciale per i lavori

La norma pertanto:

- configura una **ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione** delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 del c.c.;
- è volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c.

Una deliberazione maggioritaria dell'assemblea non può, pertanto, avere un contenuto contrario all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., decidendo di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso, o a modificarne le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore, in quanto potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla.

Di conseguenza, è illegittima l'approvazione della delibera effettuata dal condominio senza costituzione dell'obbligatorio fondo speciale per l'intera somma, e senza previsione del pagamento graduale dell'impresa in funzione del SAL.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*