

Modifiche sostanziali ai lavori condominiali: quando nasce un nuovo appalto e serve il fondo speciale

Secondo il Tribunale di Busto Arsizio, quando cambiano capitolato, lavorazioni e corrispettivo l'intervento perde la natura di semplice prosecuzione e diventa un appalto autonomo, che impone la costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135, n. 4, c.c. La sua mancanza travolge la delibera e il decreto ingiuntivo emesso verso i condomini.

di [Cristian Angeli](#) – 09.07.2026

Uno dei problemi che più frequentemente si è posto nei cantieri degli ultimi anni, soprattutto durante la stagione del Superbonus, riguarda l'evoluzione dei lavori nel corso della loro esecuzione. Interventi inizialmente progettati in un modo sono stati modificati per adeguarsi a nuove esigenze tecniche, all'aumento dei costi dei materiali, ai ritardi autorizzativi o alle mutate condizioni normative.

È accaduto così che molti condomini abbiano sostituito il cappotto termico tradizionale con il cosiddetto nano cappotto, oppure abbiano integrato il progetto con lavorazioni ulteriori rispetto a quelle inizialmente deliberate. Da qui una domanda che continua ad alimentare il contenzioso: si tratta ancora dello stesso appalto oppure di un nuovo intervento che richiede una nuova deliberazione assembleare e il rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalla legge?

Su questo tema è intervenuto il Tribunale di Busto Arsizio con la **sentenza n. 608 del 9 giugno 2026**, destinata ad assumere rilievo ben oltre il caso concreto.

Il caso: dal cappotto termico al nano cappotto

La vicenda trae origine dall'opposizione proposta da una condomina contro un decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di contributi destinati a finanziare lavori straordinari deliberati nel marzo 2023.

Secondo il condominio, l'assemblea si era limitata a dare seguito a lavori già approvati nel 2016 e successivamente aggiornati nel 2020, sicché non sarebbe stato necessario costituire un nuovo fondo speciale.

Il Tribunale, ricostruendo puntualmente la successione degli eventi, ha però accertato una realtà diversa.

Nel frattempo era stato nominato un nuovo direttore dei lavori, era stato predisposto un nuovo capitolato, era stato elaborato un diverso computo metrico e, soprattutto, il progetto prevedeva la realizzazione di opere ulteriori, tra cui la posa del nano cappotto in sostituzione dell'intervento originariamente programmato.

Anche il prezzo risultava differente rispetto ai precedenti contratti e l'assemblea aveva perfino valutato l'affidamento dell'appalto a un'impresa diversa.

Prosecuzione dei lavori o nuovo appalto? La posizione del Tribunale

Partendo da tali elementi, il Tribunale ha escluso che il contratto sottoscritto nel marzo 2023 potesse essere considerato un semplice aggiornamento dei precedenti accordi.

Secondo il giudice, il nuovo capitolato, le differenti lavorazioni, il diverso computo metrico e il nuovo corrispettivo economico dimostravano che l'assemblea aveva approvato un intervento autonomo rispetto a quello deliberato negli anni precedenti.

Il principio assume particolare rilievo operativo perché individua un criterio sostanziale e non meramente formale: ciò che conta non è il fatto che i lavori insistano sul medesimo edificio o siano affidati alla stessa impresa, ma che l'oggetto dell'appalto sia stato significativamente modificato.

Quando cambiano le opere da eseguire, il progetto tecnico e il corrispettivo economico, non si è più di fronte alla mera prosecuzione del precedente contratto, bensì a un nuovo appalto.

Fondo speciale obbligatorio ex art. 1135, n. 4, c.c. e delibera nulla

Una volta qualificato l'intervento come nuovo appalto, il Tribunale ha ritenuto inevitabile l'applicazione dell'art. 1135, n. 4, c.c.

Nel caso concreto, la delibera assembleare faceva riferimento a un fondo disponibile di appena 48.000 euro, mentre il nuovo contratto prevedeva pagamenti ben superiori già al momento della sottoscrizione e nei successivi stati di avanzamento lavori.

Il giudice ha quindi escluso che il residuo delle somme accantonate negli anni precedenti potesse sostituire il fondo speciale richiesto dalla legge, ribadendo che tale obbligo non può essere derogato attraverso diverse modalità organizzative o contabili deliberate dall'assemblea.

La conseguenza è stata la dichiarazione di nullità della delibera e la revoca del decreto ingiuntivo emesso nei confronti della condomina.

Cosa cambia per condomini, amministratori e imprese

La decisione del Tribunale di Busto Arsizio offre un'indicazione destinata ad avere riflessi ben oltre il caso deciso.

Negli ultimi anni molti interventi edilizi sono stati oggetto di continue modifiche progettuali, dovute sia all'evoluzione delle tecnologie costruttive sia alle profonde trasformazioni della disciplina dei bonus fiscali. La sostituzione del cappotto tradizionale con il nano cappotto rappresenta soltanto uno degli esempi di come un progetto possa evolversi durante la sua realizzazione.

La sentenza ricorda tuttavia che esiste un limite oltre il quale l'evoluzione progettuale non può più essere qualificata come semplice prosecuzione dell'appalto originario. Se vengono approvati un nuovo capitolato, nuove lavorazioni e un nuovo quadro economico, l'intervento assume una propria autonomia giuridica e devono essere rispettati tutti gli adempimenti previsti per un nuovo appalto, a partire dalla costituzione del fondo speciale.

Si tratta di un principio che interessa non soltanto amministratori di condominio e avvocati, ma anche progettisti, direttori dei lavori e imprese, chiamati sempre più spesso a gestire interventi che, pur nascendo come modifiche di lavori già programmati, finiscono per assumere caratteristiche sostanzialmente nuove. In questi casi, ignorare la natura del nuovo intervento può compromettere la validità delle deliberazioni assembleari e, come dimostra la pronuncia di Busto Arsizio, incidere direttamente anche sulla possibilità di recuperare le somme richieste ai condomini.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*