

Stretta della Cassazione sull'applicazione dell'art. 1135 c.c. post riforma del condominio

Lavori straordinari? Col fondo

Nulla la delibera che approva opere senza le risorse ad hoc

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

L'approvazione di lavori straordinari o innovazioni senza la costituzione di un fondo speciale rende nulla la delibera assembleare. La conferma giunge dalla Corte di cassazione, che ha affrontato la questione con la recente ordinanza n. 9388 dello scorso 5 aprile 2023, richiamando un proprio precedente dello scorso anno e riallacciandosi a quel filone della giurisprudenza di merito che ha interpretato in maniera severa il nuovo adempimento richiesto dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. post riforma del 2012, sanzionando appunto con la caducazione di effetti fin dall'origine la deliberazione che si sia limitata a disporre i lavori in condominio senza garantire preventivamente l'allocazione delle necessarie risorse finan-

ziarie.

Il caso. Nella specie un condòmino aveva proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo notificatogli dal condominio per il mancato pagamento delle spese condominiali relative alla manutenzione straordinaria delle facciate dei balconi.

Il principio

Una deliberazione assembleare non può avere un contenuto contrario all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., decidendo di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso o modificandone le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur in presenza del consenso dell'appaltatore, in quanto tale decisione si pone come potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti al condominio, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò deve ritenersi nulla. Ne discende la nullità della delibera che approvi l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni senza la previa costituzione del fondo speciale di cui al predetto art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.

Il tribunale, adito in qualità di giudice di appello, aveva fatto propria l'eccezione di nullità della deliberazione assembleare che aveva approvato i lavori evidenziando come, nel caso concreto, pur trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, non si fosse provveduto

alla costituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c..

Il condominio aveva quindi proposto ricorso per la cassazione di tale sentenza, limitandosi ad allegare che la deliberazione impugnata aveva approvato opere di manutenzione straordinaria-

ria dell'importo di 487 mila euro e aveva ripartito la spesa in base a tre rate iniziali da 18 mila euro ciascuna e successive 57 rate per 7.600 euro ciascuna, senza specificare se fosse stato costituito il fondo speciale per l'intera somma o se il contratto di appalto prevedesse il pagamento graduale in funzione del progressivo stato di avanzamento dei lavori e il fondo fosse stato perciò costituito in relazione ai singoli pagamenti contabilizzati.

Il fondo speciale. Con le modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, il disposto di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. obbliga l'assemblea che sia chiamata a deliberare lavori straordinari o innovazioni a costituire un fondo speciale di ammontare pari a quello delle opere appaltate.

La norma, che ha evidentemente lo scopo di garantire tanto l'impresa appaltatrice quanto i condòmini in



SAVE THE DATE

19 aprile 2023

10.00 - 15.30 (Italy time)

1.30 PM - 7.00 PM (India time)



Class Editori e l'Ambasciata d'Italia a New Delhi hanno il piacere di invitarvi al **convegno digitale**:

INDIA. LE OPPORTUNITÀ DI BUSINESS PER LE IMPRESE ITALIANE

RELATORI

VINCENZO DE LUCA

Ambasciatore, Ambasciata d'Italia in India

VITTORIO EMANUELE PARSÌ

Professore ordinario di Relazioni Internazionali, Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

MANMEET NANDA

Managing Director and CEO, Invest India

LUCA SIMONCELLI

Investment Strategist, Invesco

ROBERTO BORGHI

Responsabile Direzione Mercato Estero e No captive, Italferr

ANUP RAU

Managing Director & CEO, Future Generali India Insurance Company Limited

GIANPIETRO BENEDETTI

Presidente, Danieli & C. Officine Meccaniche

FRANCESCO TILLI

Senior Advisor supporto strategico del Presidente Simest

ALESSANDRO FICHERA

CEO, Octagona

MARINA VIENNA

Vicepresidente, Icci

PIERO GUIZZETTI

Fondatore e CEO, VPC Emerging Markets

CLAUDIO MAFFIOLETTI,

Direttore e Segretario Generale, Camera di Commercio Italiana in India, Mumbai

Live su ClassCnbc (Sky 507), milanofinanza.it, italiaoggi.it e Zoom in lingua inglese. Diretta LinkedIn su MilanoFinanza

Partner

Per informazioni e iscrizioni



Segui l'account Class Agorà su [in](#) per informazioni sui contenuti e relatori

Si vuol tutelare anche il singolo

regola con i pagamenti dalle problematiche interne al condominio legate all'eventuale morosità di alcuni comproprietari, sembrava quindi obbligare questi ultimi a mettere da parte l'intera somma necessaria a pagare i lavori prima dell'avvio dei medesimi (anche se sin da allora era stata avanzata in dottrina la tesi della natura meramente contabile della costituzione di tale fondo, poi ripresa da parte della giurisprudenza di merito).

Il legislatore, forse preoccupato dal possibile effetto negativo di detta disposizione sull'avvio di nuove opere negli edifici condominiali, a cavallo tra il 2013 e il 2014, è quindi nuovamente intervenuto su di essa per chiarire come il fondo possa essere costituito gradualmente, in relazione ai singoli pagamenti dovuti sulla base dello stato di approvazione dei lavori, ove ciò sia previsto dal relativo contratto di appalto. Rimaneva però il problema della mancata previsione di una sanzione nel caso in cui l'assemblea non avesse seguito tale iter nell'approvare nuovi inter-

venti sull'edificio condominiale.

Di qui i dubbi sull'invalidità della relativa deliberazione assembleare e, soprattutto, se detto vizio ne comporti la semplice annullabilità o, addirittura, la nullità.

La posizione della giurisprudenza di merito. Alcuni giudici di merito si sono pronunciati per la nullità (e non per la mera annullabilità) delle deliberazioni che abbiano avviato i lavori senza preconstituire il fondo speciale (si ricordano il Tribunale di Milano, con sentenza del 30 maggio 2017, n. 6132, e il Tribunale di Udine, sentenza del 17 gennaio 2018).

Il Tribunale di Roma si era invece posto come il principale e più autorevole sostenitore dell'altra tesi oggi sul tappeto, per la quale l'obbligo di costituzione del fondo avrebbe dovuto essere inteso in una accezione meramente contabile, non essendo di conseguenza necessario accantonare le somme necessarie a pagare i lavori prima dell'avvio dei medesimi (sentenza del 28 settembre 2018, n. 18320).

In particolare, il tribuna-

le romano aveva evidenziato come la ratio del predetto fondo sarebbe stata quella di separare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo in tal modo maggiore chiarezza contabile a vantaggio dei creditori. Opinare diversamente, secondo il giudice romano, avrebbe significato bloccare l'inizio dei lavori a causa della morosità anche di un solo condòmino.

Più di recente la tesi più rigorosa era stata fatta propria anche dal Tribunale di Modena (sentenza n. 763 del 16 maggio 2019), che aveva chiaramente qualificato la predetta disposizione come di contenuto imperativo e, dunque, non derogabile dalla volontà delle parti. Tale imperatività deriverebbe sia dal tenore letterale della disposizione in questione sia dalla sua funzione di tutela del singolo condòmino.

La preventiva costituzione del fondo speciale risponde quindi all'esigenza di garantire l'adempimento delle obbligazioni contratte non solo nell'interesse del terzo creditore, ma anche del sin-

golo comproprietario.

La decisione della Suprema corte. Nel confermare la decisione impugnata, la Cassazione si è richiamata al proprio recente precedente di cui alla decisione n. 16953/2022, confermando quindi che l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., come modificato dapprima dalla legge n. 220 del 2012 e poi dal dl n. 145 del 2013, convertito nella legge n. 9 del 2014, deve essere interpretato nel senso di ritenere necessario che la medesima delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda anche 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.

La predetta disposizione, secondo i giudici di legittimità, configura pertanto una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria o di

innovazioni, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c.. La norma in esame è infatti volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condòmino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c..

Una deliberazione assembleare, sempre secondo la Suprema corte, 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 modificandone le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur in presenza del consenso dell'appaltatore, in quanto tale deliberazione si pone come potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti al condominio, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò deve ritenersi nulla.

— © Riproduzione riservata —

SAVE THE DATE

in VENETO

H-Farm, Roncade (TV)
Giovedì 27 aprile 2023
ore 14.00 - 19.00

MOTORE
ITALIA

Le PMI che fanno muovere il Paese

Live su
ClassCnbc (Sky 507),
streaming su
milanofinanza.it,
italiaoggi.it,
piattaforma Zoom
e diretta LinkedIn
su Milano Finanza



Classeditori

MFIMILANO
FINANZA

Class
CNBC

Capital

ClassAGORÀ

Per informazioni
e iscrizioni



Per ulteriori informazioni contattare: classagora@class.it