

Non è necessario costituire il fondo spese se le opere (urgenti) di manutenzione straordinaria sono state interamente eseguite e l'amministratore ha già provveduto a pagare, per il condominio, il corrispettivo dei lavori

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1135

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, sentenza del 19/6/2017

La vicenda

La vicenda nasceva a seguito dei **lavori di riparazione del lastrico solare di proprietà esclusiva**, finalizzati principalmente al ripristino delle condizioni di tenuta dell'impermeabilizzazione di detta copertura. A seguito di tali lavori volti ad eliminare le infiltrazioni negli appartamenti sottostanti, **l'amministratore aveva versato all'appaltatore il corrispettivo (a carico del condominio) delle opere di manutenzione straordinaria** necessarie a risolvere i problemi sorti. Successivamente **l'assemblea**, compresa la necessità di intervenire urgentemente sulla copertura del caseggiato, **approvava l'intervento** di rifacimento del terrazzo, già eseguito, e la relativa spesa, **ratificando, così, l'operato dell'amministratore.**

Alcuni condomini, però, impugnavano tale delibera, deducendo, fra l'altro, l'illegittimità della stessa **per mancanza del carattere di urgenza**; in particolare, gli attori ritenevano che la spesa sostenuta fosse voluttuaria e gravosa, con la conseguenza che era obbligatoria la preventiva autorizzazione dell'assemblea e **la preventiva istituzione del fondo speciale previsto dall'articolo 1135 c.c.**

Il condominio convenuto, costituitosi in giudizio, contestava la fondatezza dell'impugnazione proposta e ne chiedeva il rigetto.

Inoltre, i condomini evidenziavano che l'intervento era stato approvato dall'assemblea che lo aveva qualificato come manutenzione straordinaria e non come innovazione e tale decisione non era stata

assolutamente impugnata dagli attori, con conseguente effetto sanante di ogni possibile vizio

La questione

È necessario costituire il fondo spese anche se le opere di manutenzione straordinaria sono urgenti, i lavori sono già stati saldati dall'amministratore e l'operato di quest'ultimo è stato ratificato dall'assemblea con successiva delibera?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio.

Secondo lo stesso giudice, **la costituzione del fondo speciale sarebbe stata inutile**. Infatti i lavori erano stati già completamente eseguiti e ratificati dall'assemblea, la spesa era già stata sostenuta ed inserita nel consuntivo ed approvata dall'assemblea e, quindi, non sussisteva **nessun rischio di una possibile esposizione debitoria del condominio verso il terzo appaltatore/creditore**. Alla luce di quanto sopra il Tribunale ha escluso ogni possibile nullità della delibera per mancata costituzione del fondo speciale.

Le riflessioni conclusive

L'assemblea che delibera opere di manutenzione straordinaria e innovazioni deve costituire obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti (art. 1134, comma 1, n. 4).

L'esame della disposizione suddetta denota come la ratio della norma **sia quella di circoscrivere l'esposizione dei singoli condomini verso fornitori e appaltatori del condominio in caso di delibere relative ad interventi implicanti significativi impegni economici**.

Il Tribunale di Latina con sentenza n° 359 del 6 febbraio 2019 ha ritenuto che **l'assemblea non possa deliberare di non costituire il fondo speciale prima della stipula del contratto d'appalto**.

Più recentemente il Tribunale di Modena con sentenza n° 763 del 16 maggio 2019 **ha dichiarato la nullità della delibera** con la quale venivano disposti lavori straordinari **senza la contestuale previsione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori**.

L'obbligatorietà del fondo speciale induce a ritenere che, senza la sua costituzione, non si possa dare il via ai lavori, anche se va tenuto conto che la norma che lo prevede non è inderogabile (né sono previste sanzioni in caso di sua violazione).

L'articolo 1135 c.c. consente ai condomini di stabilire in delibera che il contratto da stipulare con l'appaltatore dei lavori di manutenzione straordinaria o delle opere di innovazione **preveda un pagamento collegato agli stati di avanzamento**, nel qual caso il fondo speciale può essere costituito in relazione ai pagamenti dovuti di volta in volta.

Come sostiene la migliore dottrina (A. Scarpa), però, il fondo graduale, venendo allestito soltanto dopo l'approvazione dei singoli stati d'avanzamento, **suppone la già avvenuta esecuzione delle opere contabilizzate** e, quindi, a differenza del fondo integrale, pure l'immediata esigibilità del credito dell'appaltatore per la parte di prezzo corrispondente a quello specifico stato di avanzamento.

In ogni caso **tale fondo non deve essere costituito se le opere sono urgenti**, i lavori sono stati già completamente eseguiti e saldati, la spesa è stata approvata dall'assemblea che ha ratificato così l'operato dell'amministratore: in tal caso si **può escludere il rischio di una possibile esposizione debitoria del condominio verso il terzo appaltatore/creditore**.

<https://www.diritto.it/non-e-necessario-costituire-il-fondo-spese-se-le-opere-urgenti-di-manutenzione-straordinaria-sono-state-interamente-eseguite-e-lamministratore-ha-gia-provveduto-a-pagare-per-il-condominio/>