Superbonus: fondo speciale obbligatorio anche con prestito ponte

Ripartizione spese

L'applicazione della norma non viene meno in caso di ricorso al finanziamento

Rosario Dolce

Lavori superbonus, prestito ponte e fondo straordinario da approfondire alla luce della ripresa dei cantieri aperti per la realizzazione delle opere. Nel caso in cui l'assemblea condominiale contestualmente alla decisione d appaltare lavori rientranti nel superbonus, deliberi di richiedere un finanziamento ponte , come si pone questo rispetto al fondo speciale ex articolo 1135 Codice civile ?

Quest'ultimo al comma 1 numero 4 – così come modificato dalla legge 220/2012 e dal Dl 145/2013 – afferma che l'assemblea dei condòmini provvede «alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo 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 costi-

più condomini. La norma dell'articolo 1135, punto 4 del Codice Civile, perciò, sia per il suo tenore letterale che per la funzione di tutela del singolo condomino, è stata considerata dalla giurisprudenza come una norma imperativa, non derogabile dalla volontà dei privati, la cui violazione comporta, secondo le regole ordinarie, la nullità della delibera adottata. Più di una sentenza lo conferma: Tribunale di Roma, sezione V, 19 giugno 2017, Tribunale di Udine, sezione I, 17 gennaio 2018, Tribunale di Latina 08 febbraio 2018 – sentenza 359/2018 e il Tribunale Busto Arsizio sezione III, 04 gennaio 2021 per il quale: «La mancata previsione del fondo speciale, che l'assemblea dei condomini è tenuta obbligatoriamente a costituire per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, determina la nullità delle delibere adottate per l'esecuzione delle predette opere, stante il carattere imperativo della disposizione di legge».

L'applicazione della norma pertanto non viene meno neppure nel caso in cui l'assemblea decida di avvalersi della facoltà posta dall'articolo 119, comma 9 bis, del decreto Rilancio, laddove dispone che il condominio (o meglio i condòmini, in quanto unici aventi diritto) possano ricorrere ad un finanziamento delle opere di cui agli

tuto in relazione ai singoli pagamenti dovuti».

Tale disposizione introdotta dalla legge di riforma, si ritiene abbia la funzione di offrire una tutela ai condòmini ed ai terzi rispetto al rischio di morosità di uno o interventi del 110%, solo che, in questo caso, il valore della ripartizione per quote millesimali sarà funzionale alla quota di pertinenza del mutuo erogando dall'istituto di credito che sarà prescelto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA