

## Urbanistica

# Superbonus in condominio: maggioranza necessaria, gestione dei morosi e provvista per i lavori

di Marco Zandonà

27 Marzo 2023

Le domande del lettore e la risposta dell'esperto

---

**Le domande del lettore:** Il nostro condominio intende procedere con lavori che possono fruire del superbonus, ma, essendo in ritardo con la documentazione e i preventivi, sicuramente la maggior parte degli interventi slitterà al 2024, con un esborso di circa un milione di euro. Poiché il regolamento contrattuale prevede che le spese superiori a 4mila euro siano deliberate in assemblea, di prima o seconda convocazione, con una maggioranza di 501 millesimi (e con la maggioranza degli intervenuti), si chiede qual è la maggioranza necessaria per approvare la nuova spesa, e come ci si deve regolare per gli eventuali morosi. Inoltre, si chiede se l'amministratore, prima di avviare i lavori, deve disporre di una provvista pari alla spesa preventivata.


**La risposta dell'esperto:** Ai fini del superbonus, l'articolo 119, comma 9-bis, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, stabilisce che le deliberazioni dell'assemblea del condominio sono valide se prese con la maggioranza dei presenti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Pertanto, nel caso del quesito, trattandosi di delibere assembleari per approvare lavori cui si applica il 90 per cento (lavori avviati nel 2023), è sufficiente l'approvazione dei condòmini che rappresentino almeno un terzo della proprietà. Con le stesse percentuali può anche essere approvata la delibera avente per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato. In presenza di tali condizioni, la spesa può essere accollata soltanto ad alcuni condòmini, che fruiscono dell'intero beneficio, anche superando il limite delle tabelle millesimali. Pure in tal caso, l'intervento rimane condominiale, e i pagamenti e le fatture devono transitare per l'amministratore.

In assenza dell'accollo, tutti i condòmini sono obbligati a pagare le spese sostenute sulla base della tabella millesimale. In presenza di morosi, si provvede con le procedure ordinarie (fino al decreto ingiuntivo).

Tenuto conto che gli interventi che rientrano nel superbonus (anche al 90 per cento) sono opere almeno di manutenzione straordinaria, e considerato che non è prevista alcuna deroga all'articolo 1135, comma 4, del Codice civile, che prevede l'obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari

all'ammontare dei lavori per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, il condominio dovrà costituire preventivamente un fondo speciale pari all'importo 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 (per esempio 30, 30 e 40%, come previsto per il 110-90 per cento), il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**