STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

FONDO LAVORI SUPERBONUS IN CONDOMINIO, SE NON VIENE COSTITUITO LA DELIBERA PUÒ ESSERE ANNULLATA

Pubblicato il11 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano

Quando si tratta di interventi di manutenzione straordinaria nelle parti comuni di un condominio, è fondamentale seguire attentamente le procedure legali previste dal Codice Civile italiano. Una delle questioni più importanti in questo ambito è la costituzione del "Fondo Lavori", uno strumento cruciale per garantire la tutela degli interessi di tutti i condòmini e prevenire potenziali controversie legali. Questa guida approfondita mira a spiegare in modo semplice e dettagliato cos'è il Fondo Lavori, quando è necessario costituirlo, le implicazioni legali e le conseguenze in caso di inosservanza. Verranno forniti anche esempi pratici e una sezione di domande e risposte per una comprensione completa del tema.

Cos'è il Fondo Lavori?

Il Fondo Lavori è uno strumento legale previsto dall'articolo 1135 del Codice Civile italiano. Esso consiste in un fondo speciale che deve essere costituito dall'assemblea condominiale quando vengono approvati lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio. Lo scopo di questo fondo è garantire che ogni condòmino contribuisca alle spese per i lavori in modo proporzionale alla propria quota di proprietà.

> ***Esempio pratico:*** *Immagina che il condominio debba procedere con la ristrutturazione del tetto. Il costo totale dei lavori è di 100.000 euro. Il Fondo Lavori sarà costituito da tutti i contributi dei singoli condòmini, in base alla loro quota di proprietà. Se un condòmino possiede il 10% dell'edificio, dovrà versare 10.000 euro nel Fondo Lavori. Questo meccanismo garantisce che ogni condòmino contribuisca in modo equo alle spese, evitando situazioni di svantaggio o di inadempienza.*

Quando è necessario costituire il Fondo Lavori?

La costituzione del Fondo Lavori è obbligatoria ogni volta che l'assemblea condominiale approva lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio. Questo include interventi come la ristrutturazione del tetto, la sostituzione degli infissi, il rifacimento delle facciate o qualsiasi altra opera che non rientri nella manutenzione ordinaria. È importante sottolineare che la costituzione del Fondo Lavori non è richiesta per interventi di manutenzione ordinaria, poiché tali spese possono essere coperte dalle quote ordinarie versate dai condòmini.

Tuttavia, ci sono alcune eccezioni in cui la costituzione del Fondo Lavori potrebbe non essere necessaria. Ad esempio, se i lavori sono coperti interamente da uno "sconto sul corrispettivo" previsto da alcuni bonus fiscali come il Superbonus 110%, il condominio potrebbe non dover sostenere alcun costo diretto. In questi casi specifici, la costituzione del Fondo Lavori potrebbe essere superflua, poiché non ci sarebbero esborsi da parte dei condòmini.

Conseguenze della mancata costituzione del Fondo Lavori

La mancata costituzione del Fondo Lavori può avere gravi conseguenze legali. Una recente sentenza del Tribunale di Torre Annunziata (2 maggio 2024, n. 1295) ha stabilito che la delibera condominiale che approva lavori di manutenzione straordinaria senza prevedere la costituzione del Fondo Lavori è invalida, almeno per la parte di spesa non coperta dallo "sconto sul corrispettivo".

Questo significa che, in assenza del Fondo Lavori, la delibera potrebbe essere impugnata da qualsiasi condòmino, rendendo illegittimi i lavori approvati. Inoltre, potrebbe crearsi una situazione di incertezza legale e finanziaria per il condominio, con potenziali controversie tra i condòmini e ritardi nell'esecuzione dei lavori.

> ***Esempio pratico:*** *Supponiamo che un condominio abbia approvato lavori di ristrutturazione della facciata per un costo*

> *totale di 200.000 euro, senza costituire il Fondo Lavori. Anche se lo "sconto sul corrispettivo" copre il 90% delle spese (180.000 euro), il restante 10% (20.000 euro) deve essere coperto dai condòmini attraverso il Fondo Lavori. Se il condominio non costituisce il Fondo Lavori, la delibera potrebbe essere impugnata, mettendo a rischio l'intero progetto di ristrutturazione.*

È importante sottolineare che la costituzione del Fondo Lavori è una misura di tutela per tutti i condòmini. Garantisce che ognuno contribuisca in modo equo alle spese, evitando situazioni di inadempienza o di vantaggio per alcuni condòmini a scapito di altri. Pertanto, si può ragionevolmente affermare che l'invalidità della delibera condominiale per la mancata costituzione del Fondo Lavori non possa essere invocata nei casi in cui l'assemblea abbia approvato i lavori all'unanimità. In tali circostanze, infatti, ogni condòmino ha espressamente acconsentito all'esecuzione dei lavori e alle relative spese, rendendo superflua la necessità di un Fondo Lavori per tutelare i rispettivi interessi.

Inoltre, l'invalidità della delibera per l'assenza del Fondo Lavori non può essere fatta valere da soggetti esterni al condominio, come l'Agenzia delle Entrate. Questo perché tali soggetti non hanno un interesse diretto connesso alla tutela degli interessi individuali dei condòmini, che rappresenta lo scopo principale della previsione normativa relativa al Fondo Lavori.

Conclusione

La costituzione del Fondo Lavori nel condominio è un aspetto cruciale per garantire il corretto svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio e per evitare potenziali controversie legali. Questo articolo ha illustrato l'importanza di seguire le procedure legali previste dal Codice Civile, le eccezioni in cui il Fondo Lavori potrebbe non essere necessario, e le gravi conseguenze della mancata costituzione di tale fondo, come l'invalidità della delibera condominiale e l'insorgere di situazioni di incertezza legale e finanziaria.

Domande e Risposte

D: Cosa succede se un condòmino non versa la sua quota nel Fondo Lavori?

R: Se un condòmino non versa la sua quota nel Fondo Lavori, il condominio può intentare un'azione legale per il recupero dei fondi dovuti. In ultima istanza, potrebbe essere avviata una procedura di pignoramento dei beni del condòmino inadempiente.

D: È possibile costituire il Fondo Lavori anche per interventi di manutenzione ordinaria?

R: No, il Fondo Lavori è obbligatorio solo per i lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio. Per la manutenzione ordinaria, il condominio può utilizzare le quote ordinarie versate dai condòmini.

D: Cosa succede se il Fondo Lavori non è sufficiente a coprire i costi dei lavori?

R: Se il Fondo Lavori non è sufficiente a coprire i costi dei lavori, il condominio può richiedere ulteriori contributi ai condòmini o, in casi estremi, ricorrere a un finanziamento esterno. In ogni caso, è necessaria una nuova delibera dell'assemblea condominiale per approvare le spese aggiuntive.

D: Chi gestisce il Fondo Lavori?

R: Il Fondo Lavori è gestito dall'amministratore del condominio, che ha il compito di raccogliere i contributi dei condòmini e utilizzarli per pagare le fatture dei lavori approvati dall'assemblea.

D: Posso detrarre le spese per il Fondo Lavori dalle tasse?

R: Sì, le quote versate nel Fondo Lavori possono essere detratte dalle tasse nella misura prevista dalle normative fiscali vigenti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA