

Il Tribunale di Modena interpreta in modo severo l'adempimento ex art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.

Innovazioni solo con le risorse

Nulla la delibera che dispone lavori senza fondo ad hoc

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

L'approvazione di lavori straordinari o innovazioni senza la contemporanea costituzione di un fondo speciale rende nulla la delibera assembleare. Il Tribunale di Modena, con la sentenza n. 763 dello scorso 16 maggio 2019, si aggiunge a quel filone della giurisprudenza di merito che interpreta in maniera molto severa il nuovo adempimento richiesto dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., 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 finanziarie. Come già segnalato da ItaliaOggi Sette, la questione in oggetto continua a essere una delle più spinose tra quelle lasciate in eredità dalla riforma del condominio del 2012. Ma riassumiamo sinteticamente i termini della vicenda e vediamo cosa aggiunge questa sentenza al panorama giurisprudenziale al quale si accennava.

Il caso concreto. Nella specie un condomino aveva impugnato la delibera con la quale l'assemblea aveva deciso di procedere all'installazione di un ascensore nella scala dell'edificio in cui lo stesso abitava.

Tra i vari motivi di illegittimità, il condomino aveva appunto eccepito il fatto che l'approvazione dei lavori in questione non fosse stata accompagnata dalla contemporanea costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135 c.c..

Il condominio si era quindi costituito in giudizio chiedendo il rigetto della domanda in quanto, relativamente al predetto fondo, poteva dimostrare come lo stesso, pur non essendo stato menzionato a verbale, risultasse di fatto costituito, sia perché era stata disposta la rateizzazione dell'importo dei lavori in 36 rate mensili, sia perché era stata prevista una contabilità separata per la relativa gestione straordinaria, sia infine perché era stata disposta l'apertura di un conto corrente ad hoc sul quale fare transitare i relativi versamenti dei condomini.

Il fondo speciale di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. Con le modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, l'attuale 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 l'impresa appaltatrice dalle problematiche interne al condominio legate alla possibile morosità dei singoli condomini, 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, come meglio si dirà a breve).

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 paga-

menti dovuti sulla base dello stato di approvazione dei lavori, ove ciò sia previsto dal relativo contratto di appalto. Rimane però il problema della mancata previsione di una sanzione nel caso in cui l'assemblea non abbia seguito tale iter nell'approvare nuovi interventi sull'edificio condominiale. Di qui i dubbi sull'invalidità della relativa deliberazione assembleare e, soprattutto, se detto vizio ne comporti la semplice an-

nullabilità o, addirittura, la nullità.

La posizione della giurisprudenza di merito. Come si diceva alcuni giudici di merito si sono quindi 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

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

AXA logo and financial data tables including 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA Assicurazioni', 'AXA Life Europe', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS finanziari DAC', and 'Fondi Rensione Aperti'.

