

CONDOMINIO E LOCAZIONE

Lavori straordinari, omessa costituzione del fondo speciale e nullità della delibera condominiale

Fonte: Trib. Genova sez. III, 11 febbraio 2025, n. 382

Valerio Sangiovanni

13 Novembre 2025

Il Tribunale di Genova ritiene che una delibera condominiale, relativa a lavori straordinari, assunta senza la costituzione di un fondo speciale sia nulla. Il tema è tornato di attualità con il superbonus e gli altri bonus che prevedono aliquote di detrazione molto elevate e hanno incentivato lavori edilizi anche nei condomini.

Massima

Il previo allestimento del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. rappresenta una condizione di validità della delibera di approvazione delle opere straordinarie ed è posto a tutela sia dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione del condominio sia dell'interesse del singolo condomino ad evitare il rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, sicché la delibera condominiale che abbia un contenuto contrario alla disposizione suddetta è nulla.

Il caso

Un condominio di Genova intende effettuare dei **lavori straordinari**. Viene assunta una delibera assembleare, la quale, peraltro, **omette di costituire il fondo speciale**. Due condomini impugnano la delibera sostenendo che essa sia nulla per contrasto con il disposto dell'art. 1135 c.c., che impone la costituzione di un fondo speciale.

Senonché il condominio provvede ad adottare una nuova delibera, la quale sostituisce la precedente, e istituisce il fondo speciale.

Il Tribunale di Genova dichiara, dunque, **cessata la materia del contendere**. Rimane da statuire sulle spese di lite. A questo riguardo il giudice genovese segue il criterio della soccombenza c.d. virtuale. Quale sarebbe stato il soccombente, se la prima delibera non fosse stata sostituita dalla seconda e la controversia fosse andata avanti? Dal momento che la prima delibera doveva reputarsi nulla, soccombente è il condominio che viene condannato a rimborsare le spese di lite ai condomini impugnanti.

La questione

La questione trattata dalla sentenza del Tribunale di Genova concerne la necessità della costituzione di un fondo speciale condominiale in caso di lavori straordinari. Il fondo è imposto dall'art. 1135 c.c. Cosa succede

se il fondo non viene istituito?

La soluzione giuridica

La soluzione fatta propria dal Tribunale di Genova è che l'art. 1135 c.c. costituisce disposizione imperativa, con la conseguenza che la sua inosservanza implica la nullità della delibera. Il condominio sarebbe stato soccombente, in caso di decisione nel merito, e avrebbe dovuto rimborsare ai condomini impugnanti le spese di lite.

Osservazioni

L'art. 1135, comma 1, c.c. fissa le **competenze dell'assemblea** dei condomini. La disposizione prevede che "l'assemblea dei condomini provvede [...] 4) 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 costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Le opere per le quali è **obbligatoria l'istituzione del fondo speciale** sono le manutenzioni straordinarie e le innovazioni. La disposizione è divenuta di particolare attualità in relazione ai lavori edili connessi al *superbonus* 110%. La legge speciale prevede espressamente che i lavori di efficientamento energetico che puntano a conseguire il **bonus fiscale al 110%** costituiscono manutenzione straordinaria. Più precisamente il comma 13-*ter* dell'art. 119 d.l. n. 34/2020, stabilisce che "gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelle comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria".

L'art. 1135, comma 1, c.c. dice che la costituzione del fondo è "obbligatoria". La questione è dunque cosa succeda se la delibera non ha costituito il fondo. Come vedremo meglio sotto, la conseguenza è la nullità della delibera, secondo l'orientamento della Cassazione, della sentenza del Tribunale di Genova in commento e di alcuni altri precedenti di merito. Complesso è anche comprendere cosa si intenda con "**costituzione**" del fondo. Significa che basta deliberare in sede assembleare che si istituisce il fondo, oppure significa che l'amministratore deve obbligatoriamente attivarsi e/o incassare dai condomini gli importi necessari per i lavori (e, in quest'ultimo caso, entro quale lasso di tempo dalla delibera)?

A questo riguardo, proprio la sentenza del Tribunale di Genova, oggetto di questo breve commento, pare offrire una risposta. Il giudice genovese scrive difatti che il fondo cassa condominiale è una **riserva di danaro** accumulata dai condomini per far fronte alle **spese comuni**: serve a garantire la disponibilità immediata di fondi per pagare le spese correnti e per affrontare eventuali spese impreviste. Seppure il Tribunale di Genova non lo dica a chiare lettere, sembra propendere per la tesi che vi sia "costituzione" del fondo **solo** quando il **danaro è effettivamente versato dai condomini**: non basta la delibera in sé considerata.

La disposizione sull'obbligo di costituzione di un fondo speciale va letta in connessione con il regime di responsabilità dei singoli condomini per i debiti del condominio.

L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., prevede che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini". Nel contesto dei lavori straordinari, il creditore è l'appaltatore che realizza le opere. Il contratto di appalto viene concluso tra il condominio, che agisce a mezzo del suo amministratore, e l'appaltatore. L'obbligo di pagare il corrispettivo è in capo al condominio, il quale è dotato di un conto corrente. Tuttavia, il condominio non ha auto-sufficienza economica, dovendo recuperare i danari necessari dai singoli condomini. L'amministratore ripartisce i costi dell'appalto tra i vari condomini, in relazione ai millesimi posseduti, ma può capitare che qualche condomino non paghi. In questo caso, la **disponibilità sul conto corrente** condominiale non è sufficiente per pagare l'appaltatore. L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., concede un beneficio di preventiva escussione. Si immagini che il prezzo dell'appalto sia di 100.000 euro e che ci siano 10 condomini, ciascuno dei quali deve pagare 10.000 euro (l'esempio è di scuola e si usano cifre tonde, ipotizzando che tutti i condomini

posseggano gli stessi millesimi). Si ipotizzi altresì che un solo condomino non paghi la sua quota. In questo caso, per il debito residuo di 10.000 euro, rispondono nell'ordine:

- il conto del condominio, se capiente;
- il patrimonio del condomino moroso e
- solo in ultima istanza gli altri condomini (quelli non morosi).

Il **fondo speciale** – come emerge a chiare lettere dal testo della sentenza del Tribunale di Genova – serve a tutelare sia il terzo creditore sia i condomini virtuosi. Se l'amministratore ha diligentemente raccolto dai condomini le quote di loro spettanza, diventa più veloce pagare l'appaltatore. Tuttavia, il problema della morosità – nel caso uno dei condomini non paghi – permane: l'amministratore dovrà chiedere al condomino moroso il pagamento. Se questi non paga, il creditore procederà nei confronti del moroso. Infine, come *extrema ratio*, il creditore potrà agire verso gli altri condomini (quelli virtuosi). La costituzione del fondo speciale riduce il rischio di azioni da parte del terzo creditore anche contro i condomini virtuosi.

Il Tribunale di Genova, nella sua sentenza, richiama espressamente un **importante precedente** della Corte di Cassazione. Nel caso affrontato dalla Suprema Corte (Cass. civ., sez. II, 5 aprile 2023, n. 9388) viene assunta una delibera condominiale concernente lavori straordinari, senza istituzione del fondo speciale. Le opere hanno un valore di 487.000 euro. Terminati i lavori, l'amministratore di condominio effettua i calcoli delle quote di spettanza di ciascuno condomino (in relazione ai millesimi posseduti) e chiede ai singoli condomini il pagamento della propria quota. Uno dei condomini non paga la sua quota dell'importo di 2.605,60 euro. L'amministratore si rivolge, dunque, al giudice chiedendo l'emissione di un decreto ingiuntivo. Il condomino peraltro presenta opposizione al decreto ingiuntivo, chiedendo la declaratoria di nullità della delibera per mancata istituzione del fondo speciale. La Suprema Corte afferma che la delibera è invalida. La disposizione di legge che prevede l'istituzione del fondo speciale è una norma imperativa, cosicché la sua violazione determina la nullità della delibera medesima. Il potere dell'amministratore di chiedere il pagamento ai condomini deriva dalla delibera condominiale, ma se questa è nulla, viene meno il suo potere. In conclusione, la Cassazione revoca il decreto ingiuntivo: il condomino non è obbligato a pagare la sua quota di spese.

Volgendo lo sguardo alla **giurisprudenza di merito**, particolarmente recente è una sentenza di un magistrato marchigiano (Trib. Macerata 14 aprile 2025). Si tratta di un caso ampiamente sovrapponibile a quello trattato dal collega genovese: viene assunta una delibera concernente lavori straordinari senza costituzione del fondo speciale, ma poi la delibera viene sostituita da una seconda con costituzione del fondo speciale; avendosi cessazione della materia del contendere, si tratta di valutare la soccombenza virtuale. Il giudice maceratese afferma la nullità (virtuale) della prima delibera. La costituzione del fondo costituisca una condizione di validità della delibera di approvazione delle opere. L'esigenza di tutela della collettività condominiale e dei condomini virtuosi (nel senso di quelli in regola con i pagamenti) rende nulla la delibera assembleare in contrasto con l'art. 1135 c.c.

Al momento, non risultano ancora molti gli interventi della giurisprudenza di merito in tema di nullità della delibera condominiale per omessa costituzione del fondo speciale. Può, però, ricordarsi l'intervento di un giudice lombardo (Trib. Bergamo 22 giugno 2023), il quale ha trattato il caso di una delibera condominiale con la quale l'assemblea incarica un geometra di presentare un'offerta da parte di un *general contractor* per lo sbrigo delle indagini preliminari che in linea di massima si aggireranno intorno a 600/700 euro per condomino. Un condomino non è d'accordo e impugna la delibera davanti al Tribunale di Bergamo. Il giudice bergamasco accoglie l'impugnazione per mancata costituzione del fondo speciale. Secondo il Tribunale di Bergamo, la *ratio* dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. è quella di garantire sia il terzo creditore sia i condomini virtuosi. Difatti, la costituzione di una provvista scongiura il rischio che i condomini virtuosi debbano sostenere la spesa anche per quelli morosi. Si tratta – scrive il Tribunale di Bergamo – di una norma imperativa. Nella fattispecie esaminata, il fondo speciale non era stato costituito. Il condominio si difende sostenendo che la costituzione del fondo non era necessaria poiché nessun contratto di appalto era stato presentato in bozza né firmato. Il giudice bergamasco ritiene invece che il fondo speciale vada costituito anche per i passaggi preliminari rispetto al contratto di appalto, se e in quanto comportino spese. Tanto più che non è detto che lo “sbrigo delle indagini preliminari” avrebbe poi necessariamente condotto alla stipula di un contratto di appalto. Il geometra aveva successivamente dichiarato di rinunciare a pretese

economiche nei confronti del condominio per l'attività svolta. Tuttavia, secondo il Tribunale di Bergamo, questa rinuncia del tecnico non fa venir meno l'obbligo di istituire il fondo speciale, in quanto detta **obbligatorietà** deve essere **valutata ex ante**. In conclusione, il giudice bergamasco dichiara la nullità della deliberazione assembleare impugnata dal condomino dissenziente.

Da questa breve rassegna giurisprudenziale, emerge l'importanza del problema. La possibile nullità della delibera condominiale per mancata costituzione del fondo speciale potrebbe avere pesanti conseguenze nel contesto dei *bonus* fiscali per l'edilizia. Il quesito sotteso è: se la delibera assembleare dovesse risultare nulla, salta l'intera costruzione del *superbonus*, ossia viene meno il credito d'imposta? L'Agenzia delle Entrate è legittimata a far valere la nullità della delibera al fine di disconoscere il **credito d'imposta**? Probabilmente, la risposta a questi quesiti è positiva, ma dovremo attendere ancora un po' per avere precedenti specifici legati all'invocazione della nullità della delibera da parte delle autorità fiscali.

Riferimenti

Masini , *Il fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni: una rilettura dell'art. 1135, comma 1°, n. 4, cod. civ.*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2023, 1223;

Prato , *Superbonus: la costituzione del fondo speciale e problemi di invalidità della delibera condominiale*, in *Arch. loc. e cond.*, 2023, 214.