



## **Superbonus in condominio. La delibera può essere valida anche se non si costituisce il fondo speciale**

di Cristian Angeli | 18 Gennaio 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

*L'assemblea deve costituire un fondo ogni qual volta approva l'esecuzione di interventi straordinari, ma una sentenza chiarisce quando la sua assenza non comporta l'invalidità della decisione assunta sui lavori Superbonus.*

Il Superbonus ha di certo provocato tumulti all'interno delle assemblee condominiali, e continuerà a generarne anche ora che la sua percentuale non è più quella famosa del 110%. Dal 1° gennaio 2024, infatti, l'aliquota è crollata al 70%, ma tanti interventi iniziati prima di tale data sono comunque da completare, e tanti invece potrebbero avere inizio proprio quest'anno.

La disciplina sulla maxi-detrazione ha derogato espressamente alle regole civilistiche sulle maggioranze necessarie in assemblea per assumere delibere valide, ma nulla ha previsto circa l'obbligo imposto **dall'art. 1135 c.c.** di costituire un fondo speciale quando si approvano interventi di manutenzione straordinaria.

Posto che tutti i lavori di Superbonus sono di tipo straordinario e che la volontà comune condominiale circa la loro realizzazione deve risultare da una delibera valida, è lecito chiedersi se evitare la costituzione del citato fondo comporti automaticamente che detta delibera sia nulla.

Tendenzialmente, infatti, la giurisprudenza lega alla mancata costituzione del fondo la nullità della delibera, cosicché quando uno dei condòmini la impugna per tale motivo, la sua pretesa viene accolta.

Ma non sempre.

Vi sono casi, infatti, in cui anche in mancanza del fondo la delibera rimane valida, come emerge dalla sentenza n. 2139 del Tribunale di Bologna del 12 maggio 2022. Da questa, in sintesi, deriva che tutto ruota intorno alla previsione effettiva di un esborso monetario, dato che il fondo serve a garantire la solvibilità del condominio.

La questione è particolarmente delicata, dunque, se vi è in gioco il Superbonus, che fino al mese scorso permetteva di eseguire i lavori senza mettere affatto mano al portafoglio.

## **Di regola, senza fondo la delibera è nulla**

L'art. 1135 c.c., co. 1, n. 4, stabilisce che *“l'assemblea dei condomini provvede [...] alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori”*.

Considerato che il D.L. 34/2020, art. 119, co. 13-ter definisce gli interventi agevolabili con il Superbonus come *“manutenzione straordinaria”*, a una prima lettura ciò vuol dire che quando un condominio delibera lavori del genere scatta sempre l'obbligo di costituire il fondo. Altrimenti, la delibera non è valida.

Ciò è stato recentemente ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 9388/2023: *“L'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale “di importo pari all'ammontare dei lavori” [...] configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c.”*.

## **Il Superbonus deroga alla disciplina condominiale**

Eppure, tale nullità non rappresenta un automatismo. A conferma di ciò si pone la sentenza n. 2139/2022 del Tribunale di Bologna, nella quale un condòmino ha chiesto l'accertamento dell'invalidità della delibera che disponeva lavori Superbonus senza costituire il fondo.

Il condòmino, nonostante effettivamente il fondo mancasse, si è visto rigettare la domanda dal giudice bolognese, che ha motivato principalmente sulla base del fatto che la normativa Superbonus deroga alle regole del codice civile sul condominio.

Nel dettaglio, la delibera incaricava l'amministratore di compiere tutti gli atti necessari per consentire alla compagine di cedere il credito legato al **Superbonus**, cosicché l'accesso alla cessione rappresentava elemento fondamentale dell'operazione.

Secondo il giudice, a ciò consegue *“che l'autorizzazione a procedere per l'ottenimento della cessione del credito rende superflua, temporaneamente, la necessità di costituire un fondo speciale: la convenienza dell'operazione, così come si propone la stessa normativa, è di raggiungere un efficientamento energetico senza dover porre non solo i costi ma gli stessi esborsi a carico di chi si appresta ad eseguire i lavori”*.

In sostanza, dunque, *“la previsione di cui all'art. 121 del D.L. n. 34 del 2020, [...] produce effetti derogatori nei confronti dell'art. 1135 comma 1 n. 4) c.c.”*, che *“trovano una loro ratio nello scopo perseguito dalla normativa speciale in materia di efficientamento energetico”*.

## **Il fondo serve solo se c'è un esborso**

Come evidenzia il ragionamento del giudice emiliano, il fondo speciale può non essere costituito in caso di Superbonus senza invalidare la delibera, almeno nel caso in cui la detrazione sarà tale da non comportare alcuna spesa.

Nel caso trattato, si nota come la pretesa del condòmino di vedere **invalidata la delibera per mancata costituzione del fondo** viene rigettata anche se era effettivamente prevista l'ipotesi di un esborso, ma solo in forma eventuale.

In altre parole, cioè, la delibera prevedeva che restasse fermo che il mancato perfezionamento della cessione del credito avrebbe comportato l'obbligo per il condominio di saldare quanto dovuto all'impresa edile incaricata, elemento che dunque esprimeva una volontà dei condòmini di effettuare in ogni caso i lavori, con la conseguenza che scongiurare problemi di liquidità con il fondo sarebbe allora stato inevitabile.

Il giudice, però, ha ritenuto *“che ciò non sia sufficiente per rendere obbligatoria **l'approvazione del fondo speciale**, e quindi nulla o annullabile la delibera, ma, piuttosto, ne vincolerebbe la costituzione o meglio obbligherebbe l'amministratore a convocare tempestivamente l'assemblea per la costituzione del fondo speciale nel momento in cui avesse conoscenza del rigetto della domanda volta ad ottenere la cessione del credito in quanto solo in questo momento il rischio, legittimamente paventato dagli attori, diventerebbe concreto ed attuale”*.

In definitiva, la sentenza n. 2139/2022 rappresenta un perfetto esempio di quanto ogni caso sia diverso e del fatto che non vi sono regole uguali per tutti, cosicché risulta cruciale, di volta in volta, rivolgersi a tecnici esperti di fiducia per valutare ogni sfumatura concreta.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-in-condominio-la-delibera-puo-essere-valida-anche-se-non-si-costituisce-il-fondo-speciale/>