



Superbonus in condominio: non aver finito i lavori al 31/12 impone una nuova delibera?

di Cristian Angeli | 15 Aprile 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Non aver chiuso il cantiere entro la fine del 2023 significa aver perso il “tutto gratis” del Superbonus. Le opere da fare nel 2024 fanno sorgere spese impreviste, e non costituire il fondo speciale può comportare problemi, a meno che non siano già state pagate.

Nel condominio in cui vivo, costituito da 7 unità immobiliari, abbiamo realizzato interventi edilizi agevolabili con Superbonus. Tuttavia, contrariamente alle previsioni iniziali dell'assemblea, i lavori non sono terminati il 31 dicembre 2023, ma qualche giorno fa. Quindi, si sono aggiunte delle spese impreviste per le opere realizzate nel 2024, che abbiamo dovuto sostenere, seppure al 30% (dato il Superbonus al 70%), e che abbiamo approvato con apposita delibera.

Nel mentre, però, abbiamo cambiato amministratore, e ci è stato detto da quest'ultimo che, in caso di controlli, potremmo andare incontro a problemi perché la delibera che approvava i lavori Superbonus non ha costituito il fondo e sarebbe quindi nulla. Ma noi, ai tempi dell'autorizzazione ai lavori Superbonus, non dovevamo sostenere alcuna spesa, e per questo non avevamo costituito il fondo.

È davvero obbligatoria la costituzione del fondo speciale? E cosa comporta la sua assenza?

L'esperto risponde

Quella del fondo condominiale speciale è una questione alquanto spinosa quando si tratta di detrazioni fiscali in edilizia. Infatti, il Codice Civile, al suo art. 1135, n. 4, prevede la costituzione di detto fondo *“obbligatoriamente”* ogni qual volta l'assemblea disponga l'esecuzione di interventi straordinari.

Su tale evidente obbligatorietà, però, ruotano una serie di diversi orientamenti. L'interpretazione maggiormente consolidata, come vedremo, lega all'assenza del fondo la nullità della delibera assembleare che dispone l'esecuzione dei lavori, come ribadito di recente dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 9388/2023). In parole povere, cioè, se il condominio vota favorevolmente per gli interventi edilizi senza costituire il fondo, la sua espressione di volontà in tal senso (la delibera) è come se non fosse mai avvenuta.

Tuttavia, molti sono i dubbi su cosa si intenda innanzitutto per *“costituzione”* del fondo: basta un'iscrizione contabile o è necessario un vero e proprio versamento di somme? Sul rapporto tra la validità della delibera assembleare e la corretta spettanza del Superbonus, poi, non vi sono molte risposte ufficiali. Da un lato, la legge sembra legare la decadenza dalla detrazione ad alcuni specifici casi che non comprendono la nullità della delibera, dall'altro l'Agenzia delle Entrate ha accennato nei suoi documenti di prassi alla necessità di una delibera valida per accedere al Superbonus.

In ogni caso, la situazione in cui si trova il gentile lettore dipende da un elemento che non è dato sapere, se cioè le spese impreviste sono state già sostenute. Una sentenza molto rilevante, infatti, fa venir meno la necessità del fondo nel caso in cui le spese per i lavori siano state già compiutamente pagate.

L'obbligatorietà del fondo

Come accennato, l'art. 1134 C.C., n. 4, prevede 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”*. L'interesse che appare tutelare la disposizione è quello del condominio di avere la certezza di essere a disposizione delle somme che dovranno essere pagate per l'esecuzione dei lavori.

Ma cosa succede, dunque, se il fondo non viene costituito?

Una prima risposta arriva dalla recente sentenza n. 9388/2023 della Cassazione, con la quale la corte ha stabilito che *“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.”*.

Infatti, nel caso di specie, la Suprema Corte ha dato ragione al condòmino che si opponeva al decreto ingiuntivo col quale la compagine voleva obbligarlo a versare la sua parte per l'esecuzione di alcuni lavori

edilizi, proprio perché la delibera su cui tali lavori si basavano risultava nulla per mancanza della costituzione del fondo.

Adempimento solo contabile?

Su come si debba procedere alla costituzione del fondo per ritenere valida la delibera assembleare che dispone i lavori sono state avanzate ipotesi diverse. La norma, infatti, non specifica se sia necessario, per ritenere esistente il fondo, la sua mera istituzione contabile, senza il versamento effettivo di importi. Dunque, sembrerebbe possibile per il condominio limitarsi a inserire una voce nel proprio bilancio, come una sorta di riserva.

In questo senso, cioè, data l'assenza di indicazioni normative più precise, è ragionevole ritenere che il condominio possa scegliere le forme di alimentazione del fondo che ritiene più opportune, basta che il fondo esista per un importo, anche "virtuale", pari a quello dei lavori. Di conseguenza, il gentile lettore potrebbe innanzitutto verificare se magari, al netto di mancati versamenti da parte dei condòmini al fondo, questo non sia stato costituito "sulla carta", elemento che secondo alcune interpretazioni può bastare a ritenere valida la delibera.

Quando non serve costituire il fondo

A prescindere da tali questioni interpretative, si ritiene che il caso del gentile lettore presenta profili di rischio in termini di invalidità della delibera solo nel caso in cui le spese impreviste non siano ancora state sopportate. Averle pagate, infatti, mette il condominio al sicuro dall'eventuale illegittimità degli interventi. Ciò principalmente perché i lavori, pare di capire, sono ormai conclusi, e i pagamenti imprevisti sono stati già sostenuti.

Tale visione, nel dettaglio, è esplicitamente confermata dalla sentenza n. 1 del 4 gennaio 2021, emanata dal Tribunale di Busto Arsizio. In questa pronuncia, il giudice ribadisce che sì, la costituzione del fondo in caso di interventi straordinari è obbligatoria a pena di nullità della delibera *"stante il carattere imperativo della disposizione"*, ma che tale nullità non opera nel caso di specie poiché *"i lavori erano stati già completamente eseguiti, la spesa già sostenuta e già inserita nel consuntivo [...] non determinando quell'esposizione al rischio sottesa all'operatività dell'obbligo di previsione del fondo speciale"*.

Insomma, considerato che la ratio della norma è quella di *"circoscrivere l'esposizione dei singoli condòmini verso fornitori e appaltatori in caso di delibere di interventi implicanti significativi impegni economici"*, se tale ragione d'essere viene meno, ecco che, ormai, se il fondo fosse stato istituito o meno poco cambia: a cose fatte, la delibera resta valida.

E se la delibera è invalida?

Cosa sarebbe successo, invece, se il condominio del gentile lettore non avesse ancora pagato tutta la spesa? Come detto, la delibera sarebbe stata nulla. Ma cosa sarebbe successo al Superbonus?

È logico che il Superbonus si applichi solo a quegli interventi eseguiti in seguito all'espressione positiva della volontà del proprietario dell'immobile, in questo caso dell'intera compagine condominiale, che la esprime solo con una delibera valida. Tuttavia, l'art. 119, co. 13-ter del D.L. 34/2020 prevede che le cause di decadenza dal Superbonus siano unicamente la mancata presentazione della CILAS, la realizzazione di opere difformi dalla CILAS, l'assenza dell'attestazione nella CILAS dei dati relativi al titolo abilitativo e la non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Si potrebbe pensare, allora, che una delibera invalida possa rappresentare un problema in termini di spettanza del bonus solo nel momento in cui questa venga impugnata davanti al giudice da uno dei condòmini interessati a farla venire meno, magari perché non intendono pagare alcunché.

Ma non solo.

L'Agenzia delle Entrate all'interno della risposta a interpello n. 23/2022 ha specificato che *“ai fini dell'applicazione del Superbonus è, infatti, necessario che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro dell'agevolazione siano validamente deliberati dall'assemblea condominiale, nel suo complesso”*. Per quanto non sia dato sapere se tale chiarimento significhi che l'AdE può procedere a un recupero fiscale sulla base di una delibera invalida, è chiaro che costituire il fondo rappresenta una scelta prudenziale in sede di assemblea, da non prendere affatto sottogamba.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-in-condominio-non-aver-finito-i-lavori-al-31-12-impone-una-nuova-delibera/>