

Lo sconto in fattura non solleva dall'obbligo

Bonus facciate

In caso di opere edilizie la mancanza del fondo rende nulla la delibera

Ivan Meo
Roberto Rizzo

La previsione contenuta nell'articolo 1135 del Codice civile, secondo la quale, nel caso di delibera

avente ad oggetto l'approvazione di lavori straordinari, è sempre necessaria la preventiva costituzione di un fondo speciale di pari importo a quello dei lavori, ovvero, se il contratto lo prevede, la costituzione progressiva del medesimo fondo per singoli stati di avanzamento, non può essere superata neanche nel caso di accordo con l'appaltatore per lavori agevolati dal bonus facciate con lo sconto in fattura.

Lo ha confermato il Tribunale di Torre Annunziata, nella sentenza 1295 /2024. Ad originarla distinte

impugnazioni di delibere da parte di una condomina.

L'attrice deduceva l'illegittimità delle decisioni sia per l'oggetto che per l'assenza di costituzione del fondo speciale. I lavori andavano ad impattare su proprietà private e pertanto avrebbero dovuto essere approvate all'unanimità non a maggioranza. Il Tribunale accoglieva entrambi gli assunti. Osservava in particolare che non può condividersi la decisione assembleare di desistere dalla costituzione del fondo speciale. Il condominio aveva giustificato ta-

le scelta richiamando due ragioni: una intesa ad hoc con l'appaltatore e il carattere solo eventuale di accesso all'agevolazione fiscale. La norma, però, precisano i giudici, è volta a tutelare l'interesse della compagine condominiale e a garantire il singolo condòmino diligente dall'ipotesi di inadempimento di altri comproprietari, nei confronti dell'appaltatore. Pertanto senza istituire il fondo la delibera è nulla e non ci sono ragioni che possano giustificare una opposta decisione.