

Novità condominio: il fondo ad hoc per gli interventi di manutenzione

19 Giugno 2013

L'articolo 1135 del codice civile (che disciplina le attribuzioni dell'Assemblea dei condomini) è una delle disposizioni che ha formato oggetto di un parziale intervento modificativo da parte della legge di riforma della disciplina del condominio negli edifici (Legge n. 220/2013 in vigore dal 18 giugno 2013).

La norma, come risultante dall'intervento di restyling legislativo, stabilisce che l'Assemblea dei condomini provvede, tra le altre cose, a deliberare in merito all'approvazione dei lavori straordinari di manutenzione straordinaria e delle innovazioni. A garanzia del pagamento dei lavori deliberati dovrà essere costituito un fondo speciale appositamente dedicato a raccogliere, evidentemente già prima dell'affidamento dei lavori, le quote spettanti ai singoli condomini, necessarie per sostenere gli stessi. Non solo ma tale riserva sembrerebbe debba essere pari, fin da subito, all'intero importo dei lavori che dovranno essere appaltati.

In pratica, mentre prima la costituzione del fondo era meramente facoltativa ed eventuale, ora, a seguito della riforma e, con decorrenza 18 giugno 2013 (vale a dire che l'obbligo non si applica ai lavori deliberati prima di tale data) tale adempimento assume carattere obbligatorio.

Nella sua estrema genericità la norma si presta a sollevare non pochi dubbi interpretativi. Da un lato, può essere positivo che sia creata una riserva economica finalizzata a sostenere le spese conseguenti a interventi di manutenzione straordinaria o a quelli comportanti innovazioni (spese possono essere anche piuttosto ingenti). Dall'altro, non è chiaro cosa accada in caso di mancata attivazione di tale fondo (invalidità della delibera? impossibilità di far eseguire i lavori approvati?) ovvero in caso si decida di implementarlo via via sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle modalità di pagamento stabilite nel contratto di appalto.

In attesa che possano essere forniti maggiori chiarimenti si ritiene che tale disposizione, pur garantita nei confronti delle imprese appaltatrici, possa, in realtà, trasformarsi come un deterrente o un onere per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.