

## RIFORMA DEL CONDOMINIO: FONDO SPECIALE E DETRAZIONI

L'entrata in vigore del decreto legge del 4 giugno 2013 n. 63, mediante pubblicazione in Gazzetta, che elevato le detrazioni per interventi di efficienza energetica sino al 65% prorogandole sino al 30 giugno 2014 per interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali (art. 14 D.L. 63/2013) e prorogato le detrazioni fiscali del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia al 31.12.2013 (art. 16 D.L. 63/2013), incentiva, tra gli altri, i condomini a porre in essere interventi che godono dei suddetti benefici.

La laconica formulazione del novellato art. 1135 cod. civ. contenuto nella riforma del condominio, rischia di vanificare i benefici fiscali per i condomini, i cui amministratori esprimono perplessità in merito, agli adempimenti da far rispettare.

Si rende, pertanto, più che mai necessaria e stringente l'analisi e l'interpretazione del citato art. 1135 cod. civ., che entrerà in vigore il 18 giugno p.v., il quale, al punto 4), ha annoverato tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale pari all'ammontare dei lavori, che con la norma previgente era meramente facoltativo.

La norma non brilla certo per chiarezza, lasciando aperti alcuni punti fondamentali, che paiono ancora di più urgente approfondimento se si considera che nella stragrande maggioranza dei casi le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni deliberate in condominio sono subordinate al godimento di detrazioni e/o agevolazioni fiscali.

*Nulla quaestio* sulla circostanza che la delibera che contiene l'approvazione di opere di manutenzione straordinaria o innovazioni debba contestualmente deliberare l'istituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, così come sul relativo quorum deliberativo, che deve essere analogo a quello richiesto per la deliberazione dell'intervento da realizzarsi.

Incertezza, non condivisibile a parere di chi scrive, invece, sulla circostanza che la somma corrispondente all'importo dei lavori debba essere materialmente disponibile nel fondo di riserva prima dell'inizio dei lavori.

Questa nostra conclusione trova il suo primo sostegno nel canone ermeneutico "*ubi lex voluit dixit*" e, dunque, qualora il legislatore avesse voluto subordinare l'approvazione delle opere in oggetto al concreto versamento dell'importo dei lavori in oggetto da parte dei condomini, avrebbe avuto cura di espressamente indicarlo nella norma.

In secondo luogo la collocazione sistematica della norma all'interno del corpo dell'art. 1335 cod. civ. che regola tutte le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, e non in un separato articolo, puntualmente regolamentato, data la rilevanza del tema, fa propendere per il fatto che la finalità della siffatta previsione sia quella di rendere più chiaramente comprensibile ai condomini la circostanza che gli stessi saranno tenuti ad effettuare dei versamenti straordinari per far fronte alle spese deliberate.

L'interpretazione della norma *de quo* va altresì coordinata con quanto previsto dal nuovo art. 1129 cod. civ. che impone all'amministratore l'apertura di un conto corrente postale o bancario intestato al condominio, e non anche quella di un ulteriore conto di deposito o libretto dedicato appositamente al versamento delle somme relative alle opere straordinarie deliberate, con la conseguenza che solo nel rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 *bis* si avrà una contabilità separata relativa al "fondo speciale", ma che nella sostanza dette somme confluiranno sul conto corrente condominiale.

Se si vogliono, poi, ravvisare precedenti giurisprudenziali applicabili in via analogica alla nuova norma, si potrà fare riferimento ai numerosi casi in cui è stato deliberato in sede assembleare di costituire un fondo di riserva per far fronte alle morosità, per la validità della costituzione del quale non è mai stata posta come condizione l'effettiva presenza in condominio di condomini morosi o il preventivo o contestuale versamento delle somme da parte dei singoli condomini.

Un'interpretazione contraria a quella antiestesa, infine, sottoporrebbe il condominio al rischio di procrastinare *ad libitum* dei condomini morosi l'esecuzione delle opere di cui all'art. 1135 n. 4 c.c., con

conseguenza che i condomini virtuosi, oltre a non veder realizzata l'opera deliberata, ad avere versato la relativa quota di debenza prevista per il fondo speciale, vedrebbero anche vanificati i benefici fiscali sopra citati.

Controvertendo all'ipotesi dei sostenitori della tesi avversaria, si evidenzia che pare assai improbabile che la *ratio* della citata sia quella di voler tutelare i fornitori del condominio, operatori che già godono di una posizione privilegiata rispetto a coloro che operano nel mercato privato o imprenditoriale. Il condominio, infatti, è pacificamente ritenuto un soggetto commercialmente affidabile in primis poiché trattasi di soggetto non fallibile, e secondariamente in quanto, benché la riforma abbia abolito il principio di solidarietà nel debito e le obbligazioni di pagamento siano divenute parziarie, la presenza di una pluralità di debitori fornisce certamente maggior garanzia di solvibilità rispetto ai casi in cui il debitore è un unico soggetto, prova ne è che numerosi istituti di credito concedono finanziamenti di importo pari ai lavori straordinari da eseguirsi, anche se di importo elevato, senza richiedere ai condomini garanzie personali o reali.

Nell'attesa che si formi una giurisprudenza sul punto, a titolo prudenziale ci si permette di suggerire che l'accensione di un finanziamento a lungo termine che consenta di sopperire al bisogno di liquidità necessaria per provvedere al pagamento dell'opera deliberata, consentirebbe a condomini e amministratori di porsi al riparo da qualsiasi contestazione circa l'istituzione del fondo speciale, oltre che ovviamente di diluire nel tempo l'esborso da sostenere, riducendo sensibilmente il rischio di morosità.