Fondo per i lavori straordinari in condominio: cambiano le regole!

in Condominio / il 31 gennaio 2014 alle 15:24

La riforma del condominio con la Legge 220/2012 aveva tra le altre cose introdotto, relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria, **l'istituzione obbligatoria di un fondo condominiale per i lavori,** modificando di fatto l'art. 1135, primo comma n. 4, c.c. Questa ed altre modifiche hanno suscitato perplessità che sono state passate nuovamente al vaglio e su suggerimento di amministratori condominiali e associazioni il Governo ha apportato modifiche e correttivi che sono stati inseriti nel cosiddetto Decreto Legge "Destinazione Casa".

Cosa prevede il regolamento sui lavori straordinari: prima e dopo

L'art. 1135 comma 4 del c.c. – prima della riforma 220/2012 – affermava che l'assemblea avesse dovuto decidere e deliberare in merito alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo all'occorrenza un fondo speciale.

Il testo della riforma, invece, modifica il testo sostenendo che l'assemblea dei condomini provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di pari importo all'ammontare dei lavori. Ciò significa di fatto che se il costo (preventivato) dei lavori è pari a 150 mila euro, l'assemblea deve istituire obbligatoriamente un fondo di pari importo per la copertura dei lavori.

Questa modifica ha comportato dubbi di interpretazione della norma relativamente alla "necessità" di pagare l'impresa di ristrutturazioni anticipatamente, o le modalità di contribuzione al fondo da parte dei condomini (se rateizzato in quote o versati subito in soluzione unica) o le eventuali sanzioni per il mancato rispetto della norma.

L'emendamento alla norma come formulato nel decreto "Destinazione casa" stabilisce che il fondo può considerarsi istituito qualora i lavori siano eseguiti in base a un contratto che prevede il pagamento rateale e graduato a fronte dell'avanzamento dei lavori. Ciò significa che l'obbligatorietà del fondo è intesa ad avere in cassa il denaro occorrente di volta in volta alle scadenze del pagamento dell'impresa. Questa "correzione" contribuisce a sollevare i condomini da un obbligo altrimenti oneroso.