

# fatto bene! 2024

progettazione, gestione e manutenzione



MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E URGENTE IN CONDOMINIO.  
**La gestione degli interventi sulle infiltrazioni**

Ferrara, 06 novembre 2024 | avv. **Ettore Ditta**

# IL FONDO SPECIALE

- Manutenzione straordinaria e innovazioni
- Fondo obbligatorio costituito contestualmente all'approvazione dei lavori e di importo pari ai medesimi
- Formazione progressiva del fondo in relazione allo stato di avanzamento dei lavori solo se previsto da specifica clausola contrattuale

# IL FONDO SPECIALE

- Il fondo si costituisce con la creazione di un capitolo di spesa specifico nel bilancio e con l'effettivo versamento di un importo pari all'ammontare dei lavori (salva la predetta clausola contrattuale)
- Le somme necessarie possono anche essere accantonate sul medesimo c/c condominiale

# IL FONDO SPECIALE

- Si discute se l'assemblea possa validamente deliberare di distrarre somme dal fondo
- Poiché mancherebbe un vincolo legale di destinazione, per alcuni tale fondo potrebbe essere aggredito da tutti i creditori del condominio
- Per la costituzione occorre la medesima maggioranza necessaria per la deliberazione dei lavori

# LE ALTERNATIVE AL FONDO

- **Il finanziamento bancario:**
- Occorre la delibera assembleare, ma non è certa la maggioranza necessaria:

*metà dei millesimi?*

*due terzi dei millesimi, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione?*

*unanimità?*

# L'INVALIDITA' DELLA DELIBERA

- Appare illegittimo deliberare a maggioranza di soprassedere all'istituzione del fondo: delibera nulla o annullabile? E all'unanimità? E con un regolamento contrattuale?
- La delibera che si limiti invece ad approvare i lavori senza preoccuparsi del fondo secondo alcuni sarebbe annullabile (intaccherebbe il diritto dei condomini a pagare le spese pro quota), secondo altri nulla (perché il fondo sarebbe elemento costitutivo della delibera stessa)
- Non dimentichiamo poi il rimedio ex art. 1105, comma 4, C.C.

# LE CONSEGUENZE DELLA MANCANZA DEL FONDO

- Per l'impresa appaltatrice  
(art. 2377, comma 6, c.c.; Cass. 16955/2014)
- Per l'amministratore  
(obbligo di esecuzione della delibera ma possibili responsabilità personali)
- Per il condominio e i singoli condomini  
(responsabilità patrimoniale)

# IL CONTRATTO DI APPALTO

- L'appalto è il contratto con cui una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro (art. 1655 c.c.)



# LA RESPONSABILITA' SOLIDALE

- Il committente è responsabile:
- a) in solido con l'appaltatore, ai sensi dell'art. 1676 c.c., per quanto è dovuto ai dipendenti dell'appaltatore per l'attività eseguita nell'appalto (retribuzioni, indennità, rimborsi, etc.), nei limiti del debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda, ma senza limiti di tempo;
- b) in solido con l'appaltatore ed il subappaltatore, ai sensi dell'art. 29 comma 2° D.Lgs. 276/2003, per il pagamento dei trattamenti retributivi e per il versamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi, con il limite temporale di due anni dalla cessazione dell'appalto, ma senza limitazione di importo;
- c) in solido con l'appaltatore ed il subappaltatore, ai sensi dell'art. 26 comma 4° D.Lgs. 81/2008, per il risarcimento dei danni subiti dal dipendente dell'appaltatore o del subappaltatore in conseguenza di infortunio sul lavoro o malattia professionale, per la parte non oggetto di indennizzo da parte degli enti assicuratori obbligatori

# ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI

- Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.
- Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia

# IL DANNO DA INFILTRAZIONE E LA CUSTODIA DEI BENI COMUNI

**Art. 2051 c.c.:** ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito

# MEDIAZIONE: IL CONCETTO *DI CONTROVERSIA IN MATERIA DI CONDOMINIO*

- **Art. 71-quater Disp. Att. c.c.:** Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice civile

# IL DANNO DA INFILTRAZIONE: IL CRITERIO DI RIPARTO

- **Art. 1126 c.c.:** Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

# IL DANNO DA INFILTRAZIONE: IL CORTILE CHE FUNGE DA TETTO DEI BOX

- **Art. 1125 c.c.:** Le spese per la [manutenzione](#) e ricostruzione dei [soffitti](#), delle [volte](#) e dei [solai](#) sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'[intonaco](#), la tinta e la decorazione del soffitto.