



[Lente d'ingrandimento /1](#)

Il consiglio di condomino: deleghe decisionali ?

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

In questi tempi da un lato di pandemia (con la difficoltà di convocare assemblee) e dall'altro di bonus (con la necessità di convocare assemblee), è stato molto "riscoperto" il consiglio di condominio: spesso attribuendogli deleghe anche molto ampie, di portata in sostanza decisionale (come, per esemplificare, non solo l'esame dei capitoli e dei

preventivi, ma anche la scelta di lavorazioni, e addirittura dell'impresa).

E' bene essere consapevoli di quello che la giurisprudenza di legittimità afferma in casi del genere.

Cosa prevede il Codice Civile

Prima della riforma del 2012 il Codice Civile non menzionava il consiglio di condomino, pur essendo esso già diffuso nella prassi, per previsione del regolamento, o deliberazione dell'assemblea.

Il nuovo [art. 1130 bis c.c.](#), avente per oggetto propriamente il rendiconto, stabilisce che *L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, e che Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.*

Secondo alcuni commentatori sarebbe stato istituito un nuovo organo condominiale ma privo di poteri.

Effettivamente la norma per molti aspetti lascia dubbi, ma non sulle funzioni.

Vi è incertezza a partire dalle stesse modalità di nomina.

Quanto alla maggioranza, i più ritengono che sia la stessa, qualificata, richiesta per la nomina dell'amministratore (e quindi che occorran sempre i 500/1000); un tanto per analogia, ma in realtà non è stabilito, per cui si potrebbe sostenere che sia, invece, quella ordinaria, richiesta per la generalità delle delibere (e quindi che bastino, beninteso in seconda convocazione, i 333/1000).

Quanto alla votazione, è esperienza comune che i candidati in genere scarseggiano, per cui a malapena si crea una sorta di lista, e viene votata in blocco per acclamazione (come per il presidente della singola assemblea); tuttavia, in casi ... più complicati, di rivalità o veti o comunque in ipotesi di più aspiranti rispetto ai posti, non è scontato dire se è più corretto che l'assemblea si esprima col voto su un singolo candidato alla volta (come sembra invero preferibile) o su tutti i candidati assieme (ponendosi allora il problema se ammettere da ciascun votante una sola indicazione, o più indicazioni quanti i componenti complessivi da eleggere).

E anche su altro non mancano incertezze: i più ritengono che i membri del Consiglio debbano essere partecipanti al condominio (escludendo quindi che si possano nominare familiari o professionisti), debbano operare in modo gratuito (escludendo quindi che si possano riconoscere compensi o rimborsi), che l'accenno agli edifici di almeno dodici unità immobiliari valga solo per il numero minimo di tre componenti (nel senso che negli edifici

con meno unità la nomina dell'organismo può comunque avvenire e il numero dei componenti può essere qualsiasi), che debbano essere in numero dispari etc etc, ma anche al riguardo nulla è stabilito.

La norma invero non lascia dubbi soltanto su di un aspetto, ossia appunto quanto alle funzioni: essendo espressamente stabilito che siano *consultive e di controllo*, possono essere tali, e non altre.

Cosa afferma la Corte di Cassazione

Già in passato la Corte Cassazione aveva affermato che *L'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di nominare una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese, al fine di valutare quale di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio. Ciononostante, la scelta e il riparto operati dalla commissione diventano vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi), solo se riportati in assemblea e approvati con le maggioranze prescritte, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea* (Cass. 5130/07).

In vigore dell'art. 1130 bis c.c. la Corte di Cassazione ha confermato tale impostazione con riguardo al Consiglio disciplinato dunque dalla nuova norma, pronunciandosi su fattispecie in cui vi era stata appunto una prima delibera assembleare che aveva delegato ai consiglieri il compito di verificare i preventivi e di individuare l'impresa (ed un tanto era poi avvenuto), ma non risultava agli atti una successiva delibera assembleare che avesse approvato tale operato.

Richiamandosi espressamente a quel precedente, e ribadendo il principio che *il consiglio di condominio ha unicamente funzioni consultive e di controllo, essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni, in casi come quelli di cui sopra è stato ritenuto non opponibile al condominio il contratto d'appalto (Cass. 33057/18; nel caso di specie agiva l'impresa, per il pagamento dei lavori eseguiti) e non vincolante per i condomini l'operato del consiglio (Cass. 7484/19; nel caso di specie agiva un condomino, in impugnazione della delibera del consiglio¹).*

1 è interessante notare che gli Ermellini hanno ritenuto ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 c.c. di una delibera non dell'assemblea, bensì del consiglio, ravvisando *l'interesse del condomino ... ad agire in giudizio per accertare se siffatto valore organizzativo della deliberazione ... meritasse di essere conservato o andasse, piuttosto, eliminato con la sanzione giudiziale invalidante. Il ... aveva perciò un interesse sostanziale ad impugnare la delibera in questione, giacché titolare di una posizione qualificata diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera del consiglio di condominio generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata (le opere di manutenzione straordinaria). A questo interesse sostanziale è certamente abbinato l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. per l'impugnazione della delibera, avendo l'attore prospettato una lesione individuale di*

Questa, precisamente, la motivazione degli Ermellini:

- *l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori,*
- *ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4), non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865).*

Logica conseguenza di questi assunti è quindi che *Il consiglio di condominio, pure nella vigenza dell'art. 1130-bis c.c., non può, dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, giacchè la maggioranza espressa dal più ristretto collegio è comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonchè della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni. La determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (e cioè degli elementi costruttivi fondamentali delle stesse nella loro consistenza qualitativa e quantitativa), la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori, la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini, rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4 (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889).*

In una ancor più recente pronuncia (Cass. 14300/20) sembrerebbero ammesse le deleghe decisionali.

Premette che *L'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare (e qui è ravvisabile una apertura, di principio).*

Però, in fondo, conclude sempre che *Tuttavia, le determinazioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c. , devono essere*

rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata e così rivelato l'utilità concreta che poteva ricevere dall'accoglimento della domanda.

approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega (e qui è rimasta la chiusura, in concreto).

Nel caso deciso da questa pronuncia, l'assemblea aveva prima demandato ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati e di redigere il computo metrico dei lavori nonché il capitolato d'appalto, ed aveva poi approvato le indicazioni così emerse con una propria successiva delibera di recepimento.

Quindi, alla fine, tutto bene; ma cosa sarebbe successo se per un qualsiasi motivo non fosse poi intervenuta quella delibera dell'assemblea di approvazione dell'operato del consiglio ?