Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Cassazione Civ., sez. VI, ord. 15.03.2019, n. 7484**

***"* *L’assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall’art. 1135 c.c. – può certamente deliberare la nomina di un consiglio di condominio ex art. 1130 bis, comma 2, c.c. con funzioni consultive e di controllo, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell’assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condòmini (Fattispecie nella quale i giudici di legittimità hanno confermato l’annullamento di delibera del consiglio condominiale con cui lo stesso – travalicando le proprie funzioni a discapito di quelle imposte dall’art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. all’assemblea – aveva approvato l’intervento di manutenzione straordinaria del lastrico, scelto l’impresa cui affidare i lavori e suddiviso le spese fra i condomini).”.***

**Pronuncia che puntualmente chiarisce il ruolo e le competenze del Consiglio di condominio, oggi normativamente previsto ex art. 1130 bis, 2° comma, disp att. cod.civ. della L.220/2012 (“*L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo*”).**

**In sostanza, al Consiglio non possono essere delegate le funzioni deliberative spettanti ex art.1135 c.c. all’assemblea dei condòmini.**

**Ciò, ad esempio, significa che in materia di appalto di lavori straordinari non può il Consiglio scegliere l’impresa cui affidare i lavori essendo solo l’assemblea dei condòmini ad avere il potere di individuare in modo preciso e specifico le condizioni e le modalità contrattuali del caso. In tale ipotesi, dunque, il Consiglio potrà limitarsi a vagliare le varie offerte pervenute (auspicabilmente “omogenee” tra loro, quindi previa consegna ai vari offerenti di apposito, unico, capitolato), dopo di che “ritornare in delibera” per la scelta dell’appaltatore, in tale sede fornendo le proprie valutazioni ed indicando l’esito delle verifiche effettuate.**

**In caso di inosservanza di tale procedura, potrebbero anche presentarsi gravi criticità in ordine alla validità stessa del contratto sottoscritto con il “terzo fornitore” (al quale, peraltro, potrebbe essere contestato di non avere agito con la diligenza media - dunque in buona fede - che gli impone di verificare la sussistenza di una valida delibera, qualora si verta in competenze *ex lege* proprie dell’assemblea).**

**Il Direttore**

 **Avv. Gabriele Monari**