Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Cass. civ., sez. II, 20 dicembre 2018, n. 33057**

***"In tema di condominio, le decisioni sulla scelta del contraente per l’esecuzione di lavori da conferire in appalto e sul riparto del relativo corrispettivo, assunte da una commissione di condòmini nominata con delibera assembleare con l’incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolati per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse all’approvazione, con le maggioranze prescritte, dell’assemblea, le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condòmini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione del giudice del merito che aveva invece ritenuto che la delibera assembleare di incarico a due consiglieri di esaminare i preventivi e decidere la spesa da affrontare fosse idonea a conferire ad essi, quali mandatari degli altri condomini, poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto)”.***

**L’art. 1130 bis, 2° comma, del codice civile prevede 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. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”.***

**Dalla lettera della norma è chiaro come il Consiglio sia un organo del tutto eventuale (e previsto solo in edifici di almeno dodici unità immobiliari) e come al medesimo non possano partecipare soggetti che non siano condòmini (con incarico che, salvo diversa inequivoca pattuizione, è da ritenersi gratuito).**

**La sentenza di cui sopra è conforme a quella della S.C. del 15 marzo 2019, n. 7484 (Relatore dott. A. Scarpa) la quale aveva precisato come un consiglio di condominio non possa estromettere l’assemblea dalle attribuzioni che le sono proprie in virtù dell’art. 1135 c.c. e come, pertanto, allo stesso sia preclusa la possibilità di scelta in merito alle opere di manutenzione straordinaria da realizzare, alla selezione della ditta cui appaltare, alla suddivisione delle conseguenti spese, trattandosi di materie espressamente riservate all’assemblea dei condòmini. Ciò in quanto, pur nella vigenza dell’art. 1130 bis c.c., 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, nonché della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni.**

**In sostanza, al Consiglio di condominio, eventualmente costituito, non può essere delegata dall’Assemblea alcuna scelta deliberativa a quest’ultima spettante *ex lege*.**

**Il Direttore**

 **Avv. Gabriele Monari**