

La c.d. commissione lavori non può prendere decisioni sul valore finale del contratto di appalto per l'esecuzione di opere straordinarie e sul riparto delle spese, né tantomeno può decidere la realizzazione di un cappotto termico lesivo degli interessi dei condomini.

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1137 c.c.

precedenti giurisprudenziali: App. Torino, Sentenza n. 1667 del 25/07/2017

La vicenda

L'assemblea di un condominio **deliberava l'esecuzione di opere straordinarie** per la messa in sicurezza dell'amianto presente nell'edificio condominiale e per il rifacimento delle facciate condominiali, dei terrazzi e di ogni altro intervento per il risanamento dello stabile, sulla base di un capitolato redatto da un geometra; **successivamente si svolgeva un'altra riunione** nella quale, visto il numero esorbitante di preventivi, **si nominava il direttore lavori** (lo stesso geometra che aveva redatto il capitolato), nonché **una commissione di condomini** che avrebbe dovuto esaminare e comparare i preventivi di spesa. Successivamente l'assemblea approvava una prima delibera con cui venivano approvati i preventivi di spesa per le opere straordinarie **ma anche la realizzazione di un cappotto termico da definire su base normativa** e, comunque, comprensivo delle opere di impermeabilizzazione dei lastrici di copertura; nella stessa riunione **si nominava una commissione tecnica coordinata dall'amministratore** alla quale era stato conferito il seguente incarico: la convalida dello spessore del cappotto termico da realizzare; la **scelta del valore finale dell'appalto con ripartizione tra i condòmini**; la scelta del colore del prospetto del fabbricato; il diritto di assistere durante l'esecuzione dell'appalto il responsabile dei lavori per eventuali decisioni in variante; il **potere decisione in ordine a modifiche dell'appalto da contenere entro il 15% dell'importo complessivo.**

Con una diversa assemblea si decideva in merito alla realizzazione del cappotto termico. **Alcuni condomini impugnavano le delibere sopra dette che ritenevano nulle.** Secondo gli attori la prima

delibera era invalida **per aver affidato alla commissione lavori, tra l'altro, la decisione sul valore finale del contratto di appalto e la decisione sul riparto delle spese**; la seconda delibera era nulla **perché l'assemblea aveva approvato opere (cappotto termico) non riportate nel capitolato lavori redatto dal geometra** (poi nominato direttore lavori) non indicate nell'ordine del giorno e la cui esecuzione andava ad incidere sulla proprietà esclusiva degli attori in quanto riduceva la superficie dei balconi e dei terrazzi. Si costituiva il condominio che contestava le osservazioni critiche degli attori.

La questione

Una c.d. commissione lavori può prendere decisioni sul valore finale del contratto di appalto per l'esecuzione di opere straordinarie e sul riparto delle spese o addirittura decidere la realizzazione di un cappotto termico?

Volume consigliato

La soluzione

Il Tribunale ha dato pienamente ragione ai condomini, **annullando le decisioni assembleari impugnate**.

Secondo lo stesso giudice l'assemblea condominiale può certamente votare la nomina di un consiglio ristretto di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, **ma le decisioni dei consiglieri sono vincolanti per tutti condomini**, compresi i dissenzienti, **soltanto se poi vengono votate e approvate**, con le maggioranze prescritte dalla legge, **dall'assemblea dei condomini**. Sotto diverso profilo il Tribunale ha notato come la seconda delibera impugnata, approvando la realizzazione del cappotto termico con l'installazione di pannelli isolanti e con spessore variabile, senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà dei condomini, **abbia determinato una lesione del loro diritto di proprietà andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile** (piano di calpestio) **dei balconi**. Per tale ragione anche **tale delibera è stata dichiarata nulla**.

Le riflessioni conclusive

Nella realtà condominiale si affiancano spesso, all'assemblea ed all'amministratore, altri organismi temporanei e di emanazione sempre assembleare, come **il c.d. consiglio di condominio** oppure

commissione lavori.

Risulta quindi pacifico che l'assemblea condominiale possa deliberare la costituzione di una commissione di condomini **al fine di vagliare i vari preventivi di spesa relativi ai lavori di manutenzione da eseguire** sull'immobile condominiale e, quindi, individuare quali sia quello più consono ai bisogni del condominio.

Tuttavia, **non può anche autorizzare l'esecuzione di detti lavori**, atteso che tale prerogativa compete in via esclusiva all'assemblea, la quale provvede alla scelta dell'appaltatore ed al successivo riparto delle spese tra i condomini.

Deve ritenersi pertanto nulla la delibera assembleare che deleghi decisioni ad una commissione lavori straordinari, **senza prevedere una successiva assemblea di approvazione.**

Del resto, una tale delibera è anche contraria a norme inderogabili (v. art. 1138,4° comma, c.c., art. 72 disp. att. c.c.) ed inoltre è lesiva dei diritti dei condomini in quanto **l'atto dell'organo impropriamente delegato** (la commissione tecnica lavori) **non rientra tra quelli istituzionali attaccabili** (come le delibere assembleari).

Allo stesso modo è radicalmente nulla quella delibera che, nel prevedere la realizzazione di un cappotto termico, **arriva a ledere il diritto di proprietà dei singoli condomini proprietari**, andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio) dei balconi.

Si consideri, infatti, che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, **sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale** (Cass. civ., sez. II, 6/03/2007, n. 5130).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-c-d-commissione-lavori-non-puo-prendere-decisioni-sul-valore-finale-del-contratto-di-appalto-per-lesecuzione-di-opere-straordinarie-e-sul-riparto-delle-spesse-ne-tantomeno-puo-decidere-la/>