

La commissione di condomini, anche se *smart*, non può essere deputata ad adottare determinazioni di competenza assembleare

di Alberto Celeste *

IL QUADRO NORMATIVO DELLA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

Viviamo tempi non facili e la realtà condominiale ne costituisce uno specchio fedele, tra pressanti esigenze ed incertezze operative.

Da un lato, il legislatore mostra chiaramente di voler agevolare le decisioni dell'organo gestorio, se solo si consideri la riduzione del *quorum* - correlato a quello previsto per l'assemblea ordinaria in seconda convocazione ex art. 1136, comma 3, c.c. - per l'approvazione degli interventi nell'edilizia volti al risparmio energetico al fine di usufruire del c.d. superbonus 110% (v. art. 63, comma 1, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, con modificazione, in particolare, dell'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77).

Dall'altro, lo stesso legislatore, preso atto delle difficoltà nel tenere le riunioni condominiali *in praesentia* - sanificazione e areazione dei locali, distanziamento tra i partecipanti, adozione di dispositivi di protezione individuale, ecc. - ha sdoganato l'assemblea in videoconferenza, ma non ha precisato le modalità con cui si struttura la piattaforma elettronica, come si identificano i partecipanti, come si calcolano le maggioranze costitutive e deliberative, come si redige il verbale, e quant'altro (v. lo stringato emendamento trasfuso nell'art. 63, comma 1-*bis* e approvato in sede di conversione del c.d. decreto agosto).

A sua volta, il recente d.P.C.M. 18 ottobre 2020, all'art. 1, comma 5, ha stabilito che "sono sospese tutte le attività convegnistiche o congressuali", mentre "è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza".

Con successiva circolare del 18 ottobre 2020, il Ministero dell'Interno ha chiarito la distinzione tra riunioni private (ancora consentite) ed attività convegnistiche e congressuali (attualmente sospese), sulla base di alcuni elementi estrinseci, quali il possibile carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto stesso che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico, "elementi, questi, assenti - in tutto o in parte - nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee di condominio".

LE DECISIONI DEMANDATE AD UN COMITATO RISTRETTO

Quanto sopra ha portato, talvolta, a demandare le decisioni appannaggio esclusivo dell'assemblea ad una commissione di condomini, organismo ristretto, istituito volta per volta, sicuramente più agile o - come si suol dire oggi - più *smart* ma con attribuzioni assai limitate (ovviamente diversa è l'ipotesi contemplata dal comma 2 del novellato art. 1130-*bis* c.c., in base al quale la stessa l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, uno stabile consiglio di condominio, composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari", precisando, tuttavia, che tale consiglio ha soltanto "funzioni consultive e di controllo").

A tal fine, utili rilievi possono ricavarsi da una recente pronuncia del Supremo Collegio (v. sent. 14300 dell'8 luglio 2020), che ha esaminato una fattispecie di impugnativa della delibera condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Nello specifico, in sede di approvazione dei lavori di adeguamento a legge dell'impianto elettrico - concernenti, in particolare, la voce di spesa "stesura capitolato" - l'assemblea aveva 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 ed il capitolato d'appalto.

Ad avviso del giudice di merito - che aveva rigettato l'impugnazione - la stessa assemblea non aveva né delegato a terzi scelte gestionali né abdicato alle sue prerogative né conculcato i diritti della minoranza, atteso che era stato, in precedenza, predeterminato il contenuto dell'incarico da conferire al designando professionista ed il limite di spesa, sicché aveva devoluto alla commissione ristretta compiti meramente accessori ed esecutivi.

LA MERA ESECUZIONE DI SCELTE IN PRECEDENZA ADOTTATE

Il soccombente ricorreva in cassazione, ma le sue doglianze - per quel che qui rileva - non sono state ritenute meritevoli di accoglimento.

Invero, il condomino aveva eccepito che le determinazioni della commissione ristretta fossero frutto di un'illegittima "delega assembleare", nel senso che l'assemblea si era spogliata di funzioni sue proprie, insuscettibili di esser demandate a terzi: in particolare, si deduceva, per un verso, che la delega non era determinata, siccome afferiva a non meglio identificati lavori da individuarsi a mezzo di un designando professionista, sicché la stessa delega non riguardava attività di "mera esecuzione" di scelte in precedenza oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea, e, per altro verso, che non vi era stata nessuna ratifica dell'attività della commissione ristretta, stante che l'assemblea, nel corso della prima riunione, non aveva, in difetto delle necessarie maggioranze, approvato alcunché e, nel corso della riunione successiva, aveva deciso di accantonare il capitolato predisposto dal tecnico incaricato.

Nel respingere la censura dell'impugnante, i magistrati di Piazza Cavour hanno richiamato quell'insegnamento giurisprudenziale a tenor del quale l'as-

semblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare, a condizione, però, che le determinazioni della suddetta commissione, affinché siano vincolanti ex art. 1137, comma 1, c.c. pure per i dissenzienti, siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea, le cui funzioni non sono, quindi, suscettibili di delega.

In passato, Cass. 6 marzo 2007, n. 5130 ha evidenziato 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 quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio; ciononostante, la scelta ed 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 medesima.

Più di recente, Cass. 20 dicembre 2018, n. 33057 ha statuito che 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 condomini nominata con delibera assembleare con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolanti per tutti i condomini, anche dissenzienti, solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini.

Segnatamente, in quest'ultima decisione, gli ermellini hanno affermato che l'assemblea può attribuire alla suddetta commissione l'incarico di esaminare i preventivi dei lavori da eseguire, per valutare quale di essi sia meglio rispondente alle esigenze della collettività, ma non le è consentito delegare ai singoli condomini le funzioni dell'assemblea medesima, sicché la scelta del contraente ed il riparto del corrispettivo sono vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi) solo se approvati dal massimo organo gestorio con le maggioranze prescritte dalla legge, laddove, in difetto, il contratto di appalto stipulato dall'amministratore - per lavori di manutenzione straordinaria dei quali non sia stata accertata, in concreto, l'urgenza ex art. 1135, comma 2, c.c. - pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai partecipanti al condominio.

IL CARATTERE PREDETERMINATO E ACCESSORIO DELLA DELEGA

In quest'ordine di concetti - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - non poteva soccorrere il preteso carattere predeterminato nonché meramente accessorio ed esecutivo dei profili oggetto della delega che l'assemblea del condominio controricorrente aveva, con la deliberazione impugnata, conferito alla ristretta commissione di condomini.

Invero, l'operanda scelta della persona del professionista, da incaricare per l'individuazione degli interventi di straordinaria manutenzione da eseguire e per la redazione del computo metrico dei lavori e del capitolato d'appalto, non era un profilo predeterminato o meramente accessorio od esecutivo, bensì un profilo gestionale vero e proprio, appieno attinente al piano delle "scelte" af-

ferenti alle cose comuni, come tale destinato a ricadere tra le prerogative inderogabili del supremo organo gestorio, *id est* dell'assemblea, e dunque destinato inevitabilmente ad esser presidiato dalla garanzia della collegialità postulata, a salvaguardia della minoranza, dalla stessa natura assembleare dell'organo preposto alla gestione.

Nel caso di specie, viceversa, utilmente soccorreva la circostanza - di cui il giudice distrettuale aveva debitamente dato atto - per cui l'assemblea condominiale aveva approvato la scelta dei consiglieri di affidare l'incarico al tecnico, avendo discusso ed approvato il capitolato con delle integrazioni nelle sedute successive, sicchè, alla determinazione della commissione ristretta, si erano sovrapposte le deliberazioni dell'assemblea condominiale, ossia dell'organo inderogabilmente competente.

IL CONTENUTO "BLINDATO" DELLE DETERMINAZIONI GESTORIE

Comunque, si ritiene che sia consentito all'assemblea delegare parzialmente i suoi poteri ad una commissione ristretta di condomini, tuttavia soltanto nel caso in cui la delega sia giustificata dall'esigenza di semplificare le procedure amministrative e sia contenuta entro i limiti di rispetto della competenza istituzionale dell'assemblea, tali da assicurare sempre il controllo da parte del predetto organismo condominiale e da escludere in tal modo ampi margini di discrezionalità del delegato.

In quest'ottica, si era posta una pronuncia di merito - v. Trib. Napoli 30 ottobre 1990, in *Giur. it.*, 1991, I, 2, 498 - la quale aveva ritenuto che era vietato all'assemblea, a maggioranza di voti, delegare (nella specie, senza obbligo di rendiconto) ad una commissione ristretta scelte di gestione ed opere indeterminate di manutenzione straordinaria, aggiungendo che la delibera comportasse un illegittimo esautoramento della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse erano stabilite regole inderogabili a favore della competenza istituzionale dell'organo collettivo.

Si è, in proposito, stabilito che l'investitura di una commissione *ad hoc* era configurabile solo per la decisione su "questioni tecniche minute e marginali", conseguenti a scelte fatte dall'assemblea almeno in linea di massima ma sempre specificamente enunciate, con l'indicazione della copertura finanziaria e delle regole programmatiche, sia pur generali, di condotta della commissione medesima.

In precedenza, lo stesso giudice partenopeo - v. Trib. Napoli 14 luglio 1987, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 131 - aveva correttamente precisato che qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spettasse in via esclusiva, a norma dell'art. 1135, n. 4), c.c. alla competenza dell'assemblea, sicché risultava illegittima la delega conferita ad una commissione composta da alcuni soltanto dei condomini su provvedimenti e scelte tecnico-economiche inerenti lavori urgenti e di straordinaria amministrazione interessanti l'edificio condominiale.

Ovviamente, la soluzione va trovata a seconda delle varie fattispecie concrete, nelle quali bisognerà indagare, caso per caso, se l'assemblea, spogliando

dosi delle sue prerogative, abbia (illegittimamente) demandato ad alcuni condomini, ancorché riuniti in gruppo, l'incarico di approvare i lavori concernenti le parti comuni dello stabile, determinare la spesa, adottare i criteri di riparto, ecc., con conseguente sconfinamento dell'organismo (meramente) consultivo ed esautoramento dell'organismo (prettamente) deliberativo, oppure se la stessa assemblea abbia (legittimamente) adottato una decisione "blindata", demandando al comitato ristretto il solo compito di vagliare, nel circoscritto *budget* preventivato, quale ditta soddisfi al meglio le garanzie di serietà nell'esecuzione dei lavori *de quibus*.



* Magistrato