

Condominio – Consiglio di condominio – delibera

Condominio – Consiglio di condominio – delibera – approvazione lavori e ripartizione spese – illegittimità – violazione art. 1130 *bis* c.c. - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 7884 del 15 marzo 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condominio, confermato in grado di appello l'annullamento della delibera assunta dal **consiglio di condominio** che, esaminati più preventivi presentati da diverse ditte ed aventi ad oggetto i lavori di rifacimento del terrazzo/lastrico solare, aveva votato a favore di uno di questi provvedendo anche al relativo riparto delle spese, ricorreva in Cassazione avverso la sentenza di secondo grado. Il giudice del merito, in particolare, aveva ritenuto che il **consiglio di condominio** non si era limitato a svolgere una funzione consultiva – come previsto dall'art. 1130 *bis*, ultimo comma, c.c. – ma aveva assunto una decisione vincolante per l'intero edificio. Il ricorso veniva rigettato.

DECISIONE. L'art. 1130 *bis*, comma 2, c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, ha definito le funzioni del **consiglio di condominio** come “consultive e di controllo”, in considerazione del fatto che tale organo è finalizzato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture.

Partendo da questo dato di fatto la Corte ha richiamato l'orientamento giurisprudenziale formatosi nel vigore della precedente normativa condominiale, secondo il quale era stato riconosciuto all'assemblea la prerogativa di affidare ad una commissione di condomini l'incarico di esaminare i preventivi di spesa con il limite, comunque, che la decisione presa, per essere vincolante nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, dovesse essere soggetta alla successiva approvazione dell'organo deliberante (Cass. 6 marzo 2007, n. 5130). Allora, come ora, quindi, il **consiglio di condominio** non può mai esautorare l'assemblea dalle sue inderogabili competenze.

Passando al caso in esame nulla di tutto questo era avvenuto e la Corte di appello aveva correttamente attribuito alla deliberazione del **consiglio di condominio** un immediato valore organizzativo e non meramente consultivo o preparatorio di un futuro pronunciamento assembleare. In questo quadro si era ritenuto che sussistesse, da parte del condomino impugnante, l'interesse ad agire in giudizio per accertare se il valore organizzativo della delibera *de quo* dovesse essere o meno conservato. La Corte di cassazione ha confermato tale decisione, rilevando che il condomino era titolare di una posizione qualificata diretta ad eliminare una situazione di obiettiva incertezza, quale quella determinata dalla **delibera del consiglio di condominio** in relazione al contenuto dell'assetto organizzativo della materia oggetto della stessa delibera, ovvero la decisione assunta in materia di manutenzione straordinaria.