



L'organismo consultivo e di controllo è stato introdotto dalla Legge 220 del 2012 che ha modificato l'articolo 1130 bis del codice civile.

Gli Ermellini si erano già occupati a più riprese di tale organo, in particolare con decisioni che hanno riguardato la illegittimità della partecipazione di soggetti non proprietari

La riforma del condominio del 2012 ha introdotto nel nostro ordinamento, ora all'articolo 1130 bis, Il comma del codice civile, la disposizione secondo la quale "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".

Una disposizione stringata, essenziale, che, proprio in quanto tale, non poteva non dare problemi nella sua concreta applicazione; manca infatti alla disposizione *de qua* tutta una serie di specifiche, relative principalmente alla procedura di elezione dei componenti, ai requisiti per essere membro di tale organismo, ai compiti concretamente esperibili dal consiglio; in altre parole sono sorti numerosi interrogativi in ordine a molteplici profili quali: chi convoca le riunioni, chi risponde delle decisioni assunte, come si vota in seno al consiglio, se esiste una figura di rappresentanza, chi redige i verbali, quali sono i passaggi ortodossi per comunicare con l'assemblea e con l'amministratore, come impugnare le delibere ritenute illegittime ed altro ancora. Altro quesito cui dare risposta riguarda la necessaria o meno ricorrenza di requisiti minimi di conoscenza e capacità tecnica in capo ai componenti del consiglio, organo che sempre più frequentemente, nei condomini, viene considerato l'ente che unisce i cd. "rappresentanti di scala", anch'essi privi di specifiche conoscenze tecniche.

La Corte di Cassazione, sez. VI-2 civile, con l'ordinanza 15 marzo 2019, n. 7484 nel valutare la legittimità dell'operato di un consiglio di condominio, ha cristallizzato i limiti di operatività del consiglio stesso in ossequio alla disposizione di cui all'art. 1130 bis c.c.

In realtà gli Ermellini si erano già occupati a più riprese di tale organo, in particolare con decisioni che hanno riguardato la illegittimità della partecipazione di soggetti non proprietari: la giurisprudenza ha escluso dal novero dei legittimati i non proprietari, a nulla valendo il rapporto di coniugio vantato da alcuni, aggiungendo che l'incarico, salvo espressa differente indicazione, doveva ritenersi gratuito.

Ad ogni modo, sin da prima dell'entrata in vigore dell'art. 1130 bis c.c., già si era contemplata l'idea di un "comitato di condomini" con funzione consultiva e di controllo. Tali profili sono rimasti anche dopo la Riforma del 2012 in capo al consiglio di condominio come anche la funzione principale di raccordo tra amministratore e assemblea. Ne consegue che è di tutta evidenza come le delibere del Consiglio assumano la connotazione di veri e propri pareri non vincolanti.

La pronuncia in esame ha avuto origine dall'impugnazione ex art. 1137 c.c. di una delibera assunta da un Consiglio di Condominio. Il detto Consiglio di condominio aveva esaminato diversi preventivi di appaltatori presentati in merito ai lavori di rifacimento del terrazzo-lastrico solare, votando a favore di uno di tali preventivi e suddividendo il relativo pagamento delle spese in due rate, con conseguente impegno per tutto il Condominio stesso .

In tal modo, ad avviso del Tribunale di prime cure, il Consiglio di Condominio, composto da soli cinque condomini, non si era limitato a svolgere una funzione consultiva, come consentito dall' art. 1130 bis, ultimo comma, c.c., ma aveva espresso una decisione vincolante per l'intero condominio, approvando i lavori di rifacimento del lastrico ed il preventivo ritenuto più economico e procedendo addirittura alla ripartizione delle spese.

Va ricordato sul punto lo schema base ed inderogabile del funzionamento di tutti i condomini: l'organo sovrano sul fronte decisionale è l'assemblea dei condomini e l'amministratore ne costituisce lo strumento di attuazione. In questo scenario si inserisce la possibilità di istituire un consiglio di condominio, preposto a fornire pareri tecnici alla assemblea e all'amministratore (funzione consultiva) ovvero a verificare la validità del bilancio e dei rendiconti (funzione di controllo) al fine di garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini, soprattutto nei grandi complessi.

Sono ovviamente escluse dai compiti del consiglio le autorizzazioni di spesa, le uscite di cassa, i preventivi dei lavori di ristrutturazione, le offerte di partecipazione all'appalto, i relativi contratti con le ditte, la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori, la ripartizione degli oneri etc.

In ordine a tali questioni possono essere espressi, da parte del consiglio, solo preventive valutazioni di congruità, non avendo, nessuna decisione del consiglio, alcun valore vincolante per il condominio e per l'amministratore.

La Corte di Cassazione ha ricordato, nell'occasione, che l'assemblea condominiale può certamente votare la nomina di un Consiglio di condominio con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni dei consiglieri sono vincolanti per tutti i condomini, compresi i dissenzienti, soltanto se poi vengono votate e approvate, con le maggioranze prescritte dalla legge, dall'assemblea dei condomini.

Infatti, le specifiche funzioni dell'assemblea, inclusa l'approvazione di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio, non sono delegabili ad un gruppo ristretto di condomini, quale è appunto il consiglio di condominio. I consiglieri non hanno alcun potere sostitutivo rispetto a quelli conferiti all'assemblea o all' amministratore.

La Corte Suprema, con l'Ordinanza citata, ha ritenuto i motivi addotti in sede di ricorso per cassazione da parte del condominio, non fondati, proprio sulla base della tassativa indicazione normativa delle competenze del Consiglio, le cui prerogative richiamano, invero, quelle della "commissione dei condomini", previgente alla riforma del 2012, cui affidare l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori.

In attesa che il legislatore disciplini più dettagliatamente il consiglio di condominio, è auspicabile che i regolamenti di condominio prevedano una disciplina più precisa di tale organismo, non tanto per le competenze, fissate dalla legge, ma per quanto riguarda i tanti aspetti sopraccitati, quali la durata ed il numero dei componenti, le modalità di individuazione degli stessi, le procedure di convocazione e di voto ed altro ancora. In assenza di tali specifiche indicazioni si applicheranno, per analogia, le norme dettate per la convocazione dell'assemblea.