

Lo ha stabilito la Suprema corte: da specificare l'impresa appaltatrice, le opere e il prezzo

Alla delibera non si rinuncia
Serve l'ok dell'assemblea per i lavori straordinari

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

Perché i lavori condominiali possano ritenersi approvati, la delibera assembleare deve individuare le opere da realizzare, l'impresa appaltatrice e il corrispettivo da versare a quest'ultima. Non è invece possibile delegare queste scelte al consiglio di condominio o ad altra commissione individuata ad hoc.

Il caso concreto. Nella specie una società condomina, proprietaria di un immobile destinato alla sosta e al ricovero delle autovetture, aveva richiesto al condominio la restituzione dell'importo versato a titolo di contribuzione, per due terzi del totale, nella spesa relativa ai lavori di manutenzione straordinaria del passaggio pedonale esterno di accesso ai portoni dello stabile condominiale, sul presupposto che l'assemblea chiamata a deliberare tale intervento si fosse limitata a dare mandato a una commissione tecnica di valutare e approvare il progetto, limitandosi a indicare il tetto massimo di spesa e a prescrivere alcuni criteri di massima per la scelta dell'impresa appaltatrice.

La sentenza era stata impugnata e la Corte di appello aveva completamente ribaltato il verdetto. I giudici di secondo grado, infatti, accogliendo il gravame frapposto dal condominio, avevano ravvisato un vizio di ultratrazione nella decisione del tribunale, in quanto nel proprio atto di citazione la società condomina non aveva contestato l'approvazione dei lavori, ma il riparto della spesa, in quanto non approvata dall'assemblea.

la deliberazione condominiale sarebbe quindi stata tardiva, in quanto formulata soltanto con la prima memoria istruttoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. Inoltre la violazione dei criteri di ripartizione della spesa avrebbe tutto al più concretato un vizio di annullabilità della deliberazione, come tale contestabile soltanto nel più limitato termine di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c. Di qui l'accoglimento dell'appello e il rigetto della domanda azio-

nata dalla società condomina. Quest'ultima aveva quindi presentato ricorso dinanzi alla Corte di cassazione.

La decisione della Suprema corte. Per una corretta disamina della questione controversa, i giudici di legittimità hanno preso le mosse dal testo della deliberazione contestata, chiarendo come anche le decisioni assembleari siano sottoposte ai criteri di interpretazione di cui agli articoli 1362

e seguenti del codice civile. Per una migliore comprensione della vicenda, vista anche la notevole rilevanza pratica delle considerazioni giuridiche espresse dai giudici di piazza Cavour, pare quindi opportuno riportare interamente quanto verbalizzato nella specie dall'assemblea. Nel caso sottoposto al vaglio giudiziale i condomini in assemblea si erano infatti limitati a «deliberare il lavoro totale, previo studio e capitolato d'appalto

da predisporre» da parte di un geometra incaricato, con «mandato alla commissione tecnica di valutare e approvare la lavorazione... per un importo massimo di € 150.000,00 più Iva», aggiungendo altresì che «la cifra è semplicemente indicata come tetto massimo insuperabile per l'attività autonoma della commissione tecnica», permanendo l'obiettivo della scelta dell'impresa

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

AXA logo and various financial product listings including 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'Fondi Pensione Aperti', and 'AXA MPS Assicurazioni Vita'.

