

Commissione condominiale: cosa può fare?

written by Paolo Remer | 23/06/2022



Poteri, attribuzioni, compiti e limiti della commissione interna; rapporti con l'assemblea; il caso dei lavori straordinari approvati in ratifica.

Nei grandi condomini, dove non tutti i comproprietari hanno il tempo, la voglia o la preparazione necessaria per seguire da vicino i numerosi adempimenti che la gestione dell'edificio richiede, è prassi nominare una commissione condominiale: un gruppo ristretto di membri - forse non sempre esperti, ma sicuramente volenterosi - che si prendono la briga di svolgere varie incombenze, nell'interesse di tutti.

Ma in concreto cosa può fare una commissione condominiale? L'assemblea può demandare diversi compiti alla commissione condominiale (o a diverse commissioni, nominate di volta in volta): esaminare documenti contabili e preventivi di spesa per lavori da effettuare, compiere sopralluoghi nelle parti comuni e nelle aree interessate da interventi edilizi o di riparazione, interloquire con fornitori, avvocati, consulenti esterni, tecnici incaricati e, talvolta, con lo stesso

amministratore del palazzo, se occorre analizzare in dettaglio la sua attività di gestione.

Si tratta, però, di vedere quando le attività compiute dalla commissione possono ritenersi valide e vincolanti per tutta la compagine condominiale. Nessun problema se la commissione si limita a svolgere compiti consultivi, di mera informazione e resoconto. Ma a volte queste “mini-assemblee” travalicano dalle loro funzioni ed esorbitano dai limiti dei poteri conferiti. In alcuni casi, arrivano ad assumere impegni verso i terzi, ad esempio quando danno l’approvazione a determinati interventi di manutenzione o riparazione da svolgere: le ditte incaricate prendono in parola, come un vero e proprio ordine, questo via libera ricevuto dalla commissione, e così eseguono gli interventi richiesti, ma poi – e dal loro punto di vista giustamente – ne pretendono il pagamento dal condominio, che però lo rifiuta ed eccepisce la mancanza della delibera autorizzativa.

Ecco perché nella pratica è molto importante sapere cosa può fare la commissione condominiale e quali attività, invece, sono vietate e invalide.

Quando l’assemblea può nominare una commissione?

Il primo punto fermo è che una commissione condominiale non può mai essere autoproclamata, ma deve sempre essere nominata dall’assemblea.

La delibera assembleare che istituisce e costituisce la commissione deve indicare:

- i nominativi dei membri componenti (che possono essere anche soggetti esterni al condominio, ad esempio un avvocato, un architetto, un geometra, un termoidraulico o un elettrotecnico);
- i [poteri](#) assegnati e conferiti (ad esempio, esaminare i preventivi di spesa presentati dalle ditte per lavori straordinari, o seguire l’esecuzione in corso d’opera di lavori già deliberati in precedenza; verificare i punti in cui potrebbero essere installate le telecamere di videosorveglianza, ecc.);
- i termini fissati per resocontare l’assemblea e l’amministratore dell’esito delle attività compiute.

Si tratta, quindi, di qualcosa di diverso, e più ampio, del [consiglio di condominio](#), composto di almeno tre membri, che, a norma di legge [1], l’assemblea può

nominare negli edifici composti da almeno 12 unità immobiliari, con funzioni di controllo e consultive.

Commissione condominiale: poteri e limiti

Il secondo principio base da tenere presente per la costituzione di una commissione condominiale è che l'assemblea non può mai delegare poteri, compiti e prerogative di sua competenza. Le attribuzioni dell'assemblea condominiale sono elencate nell'[art. 1135 del Codice civile](#) e nessuna di esse può essere trasferita ad una commissione dotata di poteri decisori.

La commissione condominiale, quindi, deve sempre rimanere un organo puramente informativo e consultivo, e non può sostituirsi all'assemblea nelle sue attribuzioni tipiche e predeterminate dal legislatore. Così, ad esempio, una commissione non potrà approvare i bilanci, nominare o revocare l'amministratore, ripartire le spese o deliberare lavori sulle parti comuni dell'edificio: tutte queste decisioni sono, e devono rimanere, nella competenza esclusiva dell'assemblea.

Commissione condominiale e lavori straordinari

Il caso più frequente di istituzione di una commissione condominiale riguarda l'incarico di esaminare i vari aspetti dei lavori straordinari che il condominio intende effettuare. In questo ambito, la commissione tecnica potrà sicuramente svolgere le attività ricognitive e preliminari (quali aree saranno oggetto dell'intervento? È necessario sistemare solo le grondaie o anche i pluviali? Le mattonelle del lastrico solare di copertura vanno sostituite interamente o solo in parte?), approfondire i dettagli tecnici ed anche analizzare i preventivi di spesa presentati dalle varie ditte candidate, specialmente per verificare la tipologia dei materiali indicati nei capitolati di appalto, la congruità dei loro costi e le altre caratteristiche di esecuzione dei lavori.

A questo punto, una volta raccolti e valutati tutti gli elementi utili, la commissione deve relazionare l'assemblea, e solo l'assemblea potrà assumere le decisioni in merito. In altre parole, il ruolo della commissione condominiale non deve mai andare oltre l'istruttoria preliminare della questione affidata. Infatti anche il contratto di appalto con le ditte esecutrici dei lavori deliberati può essere stipulato

dall'amministratore solo dopo l'approvazione dell'assemblea che ha deciso gli interventi da eseguire e i criteri di riparto delle spese.

L'assemblea può ratificare l'operato della commissione?

Una diversa questione riguarda l'intervento successivo dell'assemblea, che ratifica l'operato della commissione. In questo caso, l'assemblea non viene esautorata dai suoi poteri, e l'approvazione degli interventi rimane comunque nella competenza dell'organo collegiale legittimato, anche se la delibera viene adottata a posteriori, confermando (ovviamente con le maggioranze previste) quanto ha deciso la commissione.

La Corte di Cassazione, con una nuova ordinanza [2], ha ritenuto valida la delibera dell'assemblea che aveva semplicemente ratificato le decisioni adottate dalla commissione sulle spese dei lavori straordinari da compiere nelle parti comuni dell'edificio. Il Collegio ha ricordato che le decisioni adottate dalla commissione ristretta sono vincolanti per tutti i condomini solo se e quando vengono rimesse all'approvazione dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini. Questo principio era stato affermato anche in precedenti sentenze [3].