

Le decisioni sui lavori del cappotto termico sono di competenza dell'assemblea e non sono delegabili

di Matteo Rezzonico - Presidente Fna Federamministratori

Q

D

C

Il consiglio di condominio è disciplinato dall'articolo 1130 bis del Codice civile. La disposizione da ultimo richiamata prevede che l'assemblea possa anche nominare - oltre all'amministratore - **un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini (negli edifici con almeno 12 unità)**. È anche ammissibile l'istituzione di una commissione lavori, con funzione di controllo delle opere da eseguire da parte di un'impresa.

Resta il fatto - lo precisa l'articolo 1130 bis del Codice Civile - che il consiglio di condominio (e a maggior ragione una eventuale commissione) mantengono **funzioni meramente consultive e di controllo (e non deliberative)**. In questo senso si è espresso il [Tribunale di Roma nella sentenza 16 dicembre 2020 numero 17997](#) chiarendo che le funzioni del consiglio di condominio (o di una commissione consultiva) non possono mai essere sostitutive di quelle assembleari.

Deve ritenersi pertanto nulla la delibera assembleare che deleghi mansioni decisorie ad una «commissione lavori straordinari», **senza prevedere una successiva assemblea di approvazione**. Dalla pronuncia del Tribunale di Roma 17997 si ricava un'ulteriore importante massima: è nulla la delibera assembleare che disponga opere di realizzazione di un cappotto termico, se i lavori riducano le dimensioni del piano di calpestio dei balconi privati.

Il caso relativo ai lavori del cappotto termico

Nel caso affrontato dal Tribunale romano taluni condòmini hanno impugnato due delibere assembleari: -la prima delibera (risalente al 2016) **ha riguardato l'approvazione dei preventivi di spesa** per opere straordinarie oltre alla realizzazione di un cappotto termico «...da definire su base (omissis) normativa e comunque comprensiva di intervento di realizzazione di impermeabilizzazione dei lastrici di copertura...». L'assemblea inoltre **ha nominato una commissione tecnica** coordinata dall'amministratore alla quale è stato conferito: potere di convalida dello spessore del cappotto termico da realizzare; potere di scelta del valore finale dell'appalto con ripartizione tra i condòmini; potere di scelta del colore del prospetto del fabbricato; **diritto di assistere**

durante l'esecuzione dell'appalto il responsabile dei lavori per eventuali decisioni in variante; potere di decisione in ordine a modifiche dell'appalto da contenere entro il 15% dell'importo complessivo.

-La seconda delibera (risalente al 2017) ha sostanzialmente riguardato l'approvazione del cappotto termico. Per gli impugnanti la prima delibera era affetta da nullità (tra l'altro), per aver affidato alla commissione la decisione sul valore finale del contratto di appalto e la decisione sul riparto delle spese. **La seconda delibera era nulla anche perchè la realizzazione del cappotto termico** previsto dal capitolato incidereva sulla proprietà privata dei singoli condòmini, **riducendo le dimensioni dei balconi** (già piuttosto ridotte).

La decisione

Il Tribunale di Roma nella sentenza 17997 del 2020 ha ricordato che l'assemblea è l'organo condominiale depositario del potere decisionale. E dunque – con riferimento alla prima delibera impugnata – ha puntualizzato che l'assemblea **ha una competenza deliberativa generale che abbraccia tutto ciò che riguarda la gestione delle parti comuni** e dei servizi comuni, al di là delle indicazioni legislative che hanno solo carattere esemplificativo (Cassazione 21966 del 2017) e delle previsioni del regolamento di condominio, purché le decisioni assunte non siano volte a perseguire finalità extra condominiali (Cassazione 5130 del 2007) o siano lesive dei diritti individuali.

Il consiglio di condominio

Può capitare che all'assemblea si affianchino nell'amministrazione altri organismi temporanei e di emanazione assembleare come il consiglio di condominio oppure una commissione lavori. Con particolare riferimento al consiglio di condominio ad esso sono attribuite funzioni esclusivamente consultive e di controllo, spettando il potere decisionale solo all'assemblea, **tenuta a riunirsi annualmente per deliberare** sulle materie previste dall'articolo 1135 del Codice Civile. Stando così le cose la determinazione qualitativa e quantitativa dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria, (tra cui l'indicazione dello spessore del cappotto termico); **il potere di stabilire il valore finale dell'appalto** e la ripartizione delle relative spese, rientrano nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'articolo 1135, comma uno, numero quattro, del Codice civile.

Poiché l'approvazione delle spese rappresenta una competenza esclusiva dell'assemblea, la delega alla commissione **comporta la nullità della delibera** per difetto assoluto di competenza. Secondo il Tribunale di Roma la delibera è anche contraria a norme inderogabili ed è lesiva dei diritti dei condòmini in quanto gli atti delegati alla commissione tecnica non rientrano tra gli atti istituzionali che possono essere impugnati direttamente (come le delibere assembleari). ù

Cosa può fare un consiglio di condominio

È legittimo dunque che l'assemblea possa votare la nomina di un consiglio ristretto di condòmini, con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di opere, ma le decisioni dei consiglieri **sono vincolanti per tutti i condòmini**, (compresi i dissenzienti), soltanto se poi vengano votate e approvate dall'assemblea con le maggioranze prescritte dalla legge.

Con riferimento alla seconda delibera impugnata - che ha approvato la realizzazione del cappotto termico con l'installazione di pannelli isolanti **con spessore variabile senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire** sui balconi di proprietà dei condòmini odierni attori - il Tribunale di Roma ha individuato una lesione del diritto di proprietà posto che le opere comportano una riduzione della superficie utile del piano calpestabile dei balconi. Tale violazione comporta la nullità anche di quest'ultima assemblea.