

15 maggio 2009 0:00

Il consiglio dei condomini

di [Alessandro Gallucci](#)

In molti condomini alla figura dell'amministratore si affianca quella del consiglio dei condomini. Si tratta di un "organo" con funzioni consultive e di controllo.

Nessuna disposizione di legge disciplina composizione, modalita' di elezione, durata e funzionamento del consiglio dei condomini. Una cosa e' certa: in nessun modo, nemmeno per mezzo di una disposizione contenuta in un regolamento condominiale contrattuale, possono essere demandati al consiglio compiti propri dell'amministratore e/o dell'assemblea. Nonostante cio' il ruolo di questo collegio puo' risultare utile per una gestione piu' trasparente e piu' vicina alle esigenze del condominio, soprattutto in quei complessi immobiliari di notevoli dimensioni.

Vediamo di comprendere nel dettaglio composizione, ruolo e compiti di un consiglio dei condomini. Stante il silenzio della legge, in primo luogo, bisogna rifarsi alle disposizioni contenute nel regolamento di condominio; e' facile, soprattutto nei grossi condomini, che quest'atto contenga le norme che disciplinano i vari aspetti di quest'organo. Trattandosi di disposizioni relative all'amministrazione delle cose comuni, esse potranno essere contenute anche in un regolamento condominiale assembleare. In mancanza di disposizioni regolamentari al riguardo, sara' l'assemblea che in ogni momento potra' decidere l'istituzione di un consiglio dei condomini, limitandone l'esistenza in relazione ad una specifica attivita' deliberata (si pensi alle c.d. commissioni nominate per affiancare l'amministratore nella gestione dei lavori di straordinaria manutenzione) o prevedendo un vero e proprio organo permanente.

Il primo atto da compiere al fine di far funzionare il consiglio dei condomini e' quello della nomina dei suoi componenti. Ogni condomino puo' essere nominato consigliere. Si tratta di una carica non remunerata, anche se non sarebbe illegittima una clausola di regolamento che prevedesse un compenso o un gettone di presenza per i consiglieri. I componenti possono essere nominati dall'assemblea, in tal caso la maggioranza sufficiente dovrebbe essere quella indicata dal terzo comma dell'art. 1136 c.c. (in sostanza in prima convocazione la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi, mentre in seconda convocazione 1/3 dei condomini che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi). Non e' da escludere che il consiglio possa essere nominato dall'amministratore, che sceglie tra i condomini i suoi componenti. Una cosa del genere e' legittima se e' il regolamento o l'assemblea a decidere in tal senso: cio' significa che l'amministratore non potra' mai decidere autonomamente di istituire la figura del consiglio dei condomini. E' utile precisare che quanto detto e' solamente il frutto di un'interpretazione delle norme condominiali, nulla di cio' e' previsto dalla legge, ne si segnalano sentenze favorevoli o contrarie a quanto detto. Il consiglio e' convocato nei modi e nei termini previsti dal regolamento o dalla delibera che lo istituisce. In assenza di indicazioni precise si segue la disciplina prevista per la convocazione dell'assemblea.

Il consiglio dura in carica per il tempo necessario all'esecuzione della delibera, se e' stato istituito *ad hoc* (es. fino al termine dei lavori), ovvero per il tempo stabilito nel regolamento o nella delibera che ne regolamentano il funzionamento. In mancanza di questo elemento -trattandosi come detto sopra di organo consultivo e di controllo dell'operato dell'amministratore- e' ragionevole sostenere che il consiglio dei condomini resti in carica per un anno (quanto la durata dell'incarico dell'amministratore) e debba essere rinominato con l'assemblea annuale di conferma o revoca dell'amministratore.

Si e' detto che le funzioni del consiglio sono sostanzialmente di controllo e consultive. **Proviamo a fare un esempio.** Si pensi all'assemblea che decida la sostituzione del portone d'ingresso del condominio. Nella deliberazione si stabilisce che il lavoro dovra' essere affidato facendo riferimento al preventivo che presenta il miglior rapporto qualita'-prezzo. E' evidente che una scelta del genere comporta delle valutazioni discrezionali, non si tratta infatti solo del preventivo piu' basso ma di quello piu' economico in relazione alla qualita' di quanto offerto. In questo caso, il consiglio potrebbe affiancare l'amministratore nella scelta della ditta affidataria dei lavori. Così, ad esempio, si puo' prevenire una scelta, non condivisa, dell'amministratore. Occorre fare una precisazione: per quanto il consiglio possa collaborare con l'amministratore nella scelta dei preventivi, e' a quest'ultimo che spetta l'ultima parola. Come dire che la sua decisione non e' vincolata dal parere del consiglio. In casi del genere ogni condomino potra', ex art. 1133 c.c., fare ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, salvo in ogni caso il ricorso all'Autorita' Giudiziaria.