

5 dicembre 2011 9:10

Assemblea condominiale e lavori di straordinaria manutenzione

di [Alessandro Gallucci](#)

Sono l'incubo di ogni condomino e, a maggior ragione in questo periodo di così dette preannunciate ristrettezze finanziarie, il vero e proprio assillo di tante famiglie. Stiamo parlando dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio in condominio.

Chi può decidere la loro approvazione?

In primis l'assemblea, organo sovrano che sovrintende alla gestione dell'edificio, li può deliberare in qualsiasi momento, con il rispetto di specifiche maggioranze su cui torneremo tra poco. In secondo luogo l'amministratore che, nei casi d'urgenza, può ordinare l'esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria (art. 1135, secondo comma, c.c.).

Le maggioranze necessarie alla deliberazione.

Tutto ruota attorno all'entità economica degli interventi da deliberare. Se si tratta di opere di notevole entità, tanto in prima quanto in seconda convocazione la decisione assembleare è valida se adottata "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio" (art. 1136, quarto comma, c.c.). Diversamente se l'entità è contenuta in un ambito di normalità la maggioranza appena citata è necessaria in prima convocazione mentre in seconda è sufficiente "un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio" (art. 1136, terzo comma, c.c.). Quanto per riguarda "l'individuazione della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie, [...]" la Corte di Cassazione ha specificato che essa "è affidata, nell'assenza di un specifico criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito. In proposito, i criteri della proporzionalità fra il costo delle opere ed il valore dell'edificio e la ripartizione di quel costo fra i condomini configurano non un vincolo ed un limite della discrezionalità ma un ulteriore ed eventuale criterio di giudizio: nel senso della possibilità, per il giudice del merito, di tenere conto, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare oggettivo dell'esborso occorrente per la realizzazione di dette opere, anche del rapporto fra quei tre elementi (costo delle opere, valore dell'edificio, entità della spesa ricadente sui singoli condomini) quando quel dato immediato, per la sua entità, non appaia risolutivo" (così Cass. 29 gennaio 1999 n. 810).

Cio' chiarito e' utile specificare un aspetto

Molto spesso, in condomini si domandano: **che cosa fare se non si è d'accordo con la decisione dell'assemblea sull'esecuzione di quei lavori e non si hanno i soldi per partecipare a quella spesa?** La risposta, per quanto possa sembrare spiazzante, è certa e semplice: se la deliberazione non è viziata (es. per omessa convocazione, ecc.) tutti i comproprietari devono rispettarla (art. 1137, primo comma, c.c.).

Gli unici modi per far fronte alla mancanza di liquidità che impedirebbe di pagare quanto richiesto sono:

- a) concordare con l'amministratore, passando necessariamente per l'assemblea, un numero di rate più ampio rispetto a quello ipotizzato;
- b) concordare un pagamento dilazionato direttamente con la ditta esecutrice sullo stesso argomento;
- c) accendere presso una banca, ove possibile, un mutuo per ristrutturazione.

Inutile pensare di non pagare perché come si suol dire "tanto non ho nulla da perdere!". È bene ricordare, infatti, che un condomino per quanto possa trovarsi in difficoltà economiche ha sempre un bene aggredibile: la propria unità immobiliare.