

13 febbraio 2012 13:11

Condominio: approvazione del rendiconto dei lavori di manutenzione straordinaria. Sentenza di [Alessandro Gallucci](#)



In materia approvazione della contabilità finale dei lavori di manutenzione e la sua ripartizione tra i condomini, anche se si tratta d'interventi di straordinaria entità, la deliberazione adottata in seconda convocazione per essere valida e' sufficiente che riporti un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Questa, in sintesi, la conclusione cui e' giunto il [Tribunale di Lecce con la sentenza n. 159 depositata in cancelleria lo scorso 20 gennaio 2012.](#)

L'importante, quindi, per il giudice e' che l'approvazione degli interventi di manutenzione straordinaria di notevole entità avvenga con la maggioranza specificamente prevista dalla legge (voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, art. 1136, quarto comma, c.c.); **il piano finale di riparto fa storia a se'.**

Raccontare in che contesto si e' giunti a questa sentenza puo' aiutare a comprendere meglio l'importanza. **A raggiungere questo risultato che, per la cronaca, rappresenta un inedito nel panorama giurisprudenziale italiano, abbiamo contribuito anche noi dell'Aduc che abbiamo collaborato alla difesa del condominio.**

Il fatto. In un condominio, che conta 35 partecipanti, sorge la necessita' di eseguire alcuni interventi manutentivi (tra i quali, ad esempio, la ritinteggiatura di una parte della facciata). L'assemblea, dopo una serie di riunioni finalizzate alla scelta dei preventivi in relazione ai lavori da effettuare, decide l'esecuzione di lavori straordinari. L'importo degli interventi sfiora i 95 mila euro. La quota piu' alta, secondo il piano di riparto, e' pari a circa 4 mila euro, quella media a 2.500 euro. I condomini, riuniti in assemblea, approvano l'esecuzione dei lavori con le maggioranze indicate dal quarto comma dell'art. 1136 c.c. L'assemblea, sostanzialmente, li ritiene di notevole entità. Segue la realizzazione dell'intervento manutentivo deliberato; una volta conclusosi l'amministratore convoca l'assemblea per l'approvazione della contabilità finale e del relativo piano. Puo' accadere che la somma da versare subisca notevoli variazioni nel corso dell'esecuzione degli interventi (es. per la presenza di una situazione ben piu' grave di quella che si preventivava): non e' questo il caso. **L'importo e gli interventi erano sostanzialmente quelli deliberati al momento dell'affidamento dei lavori. L'assemblea, quindi, li approva, in seconda convocazione, con le stesse maggioranze previste per l'approvazione del rendiconto consuntivo.** A dire il vero il codice non prevede una maggioranza ad hoc per l'approvazione di quest'atto sicché, in dottrina e giurisprudenza, e' pacifico che la sua approvazione sia regolare se la deliberazione, (ci si ripete) in seconda convocazione, riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Così l'assemblea approva i conti dei lavori superando questa soglia minima non quella prevista per l'approvazione degli interventi straordinari di notevole entità, ossia non riporta il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. **Uno dei condomini assenti alla riunione decide d'impugnare la deliberazione.** Tra i motivi delle sue lamentele c'e' proprio quello riguardante il mancato raggiungimento del quorum deliberativo previsto per i lavori straordinari di notevole entità da parte della deliberazione che approvava il rendiconto finale dei lavori. Dopo circa quattro anni di udienze, consulenze e memorie il giudice adito decide: *"l'art. 1136, co. 2 e 4, c.c. impone maggioranze qualificate per le delibere che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità; quella impugnata, invece, adottata in seconda convocazione, ha ad oggetto il mero esame ed approvazione della contabilità finale di lavori di manutenzione (gia' approvati in precedenza) e relativo piano di riparto, e a tali materie – anche in caso di notevole entità dei lavori – non si estende il quorum deliberativo richiesto per l'approvazione di questi ultimi e dei relativi esborsi [...]"* (Trib. Lecce 20 gennaio 2012 n. 159). **Un simile ragionamento puo' sembrar strano ma non e' così.** Si pensi alla nomina dell'amministratore: per

quest'atto e' necessario, in prima e seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la meta' del valore millesimale dell'edificio. Ma per l'approvazione del rendiconto consuntivo di gestione, nel quale solitamente e' inserito il suo onorario, per l'approvazione in seconda convocazione si ritiene sufficiente un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Non e' la stessa cosa?

Si tratta, ad avviso di chi scrive, **di una sentenza importante poiche' consente all'assemblea di approvare piu' semplicemente dei conteggi che, lungi dall'imporre nulla di nuovo, si limitano a certificare quanto gia' fatto.** In questo modo si evita di dar eccessivo peso a quei condomini che, magari in ragione della loro robusta quota millesimale, si comportano in modo ostruzionistico per non pagare o ritardare quanto piu' e' possibile quel momento.