

3 settembre 2020 10:36

## Poteri del consiglio di condominio e diritti dei condomini

di [Laura Cecchini](#)



La Riforma del condominio (legge n.220/2012) ha introdotto, formalmente, la facoltà per l'assemblea, già riconosciuta nella pratica dalla giurisprudenza, di nominare un **consiglio di condominio** oltre alla figura dell'amministratore.

La novella ha, quindi, previsto, mediante la disciplina normativa di cui all'art. 1130 *bis*, comma II, Cod. Civ., la possibilità, per i condomini, di istituire un ulteriore organo, quale soggetto attivo all'interno della compagine condominiale, stabilendo, testualmente, che *<L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo>*.

### A quale scopo risponde tale disposizione?

Dalla lettura della citata norma, appare evidente che la **funzione del consiglio** attende a due funzioni, una consultiva e l'altra di controllo, laddove il condominio abbia una composizione, sia numerica che di complessità, tale da ritenere opportuno ed utile il confronto con un interlocutore di raccordo delle reciproche esigenze che possono insorgere.

Se è condivisibile l'avvenuta cristallizzazione, nel codice, di un organo ormai presente nella prassi, è tuttavia doverosa una indagine sui poteri di cui è investito il consiglio e sul riflesso e limiti dell'operato dello stesso rispetto ai diritti propri di ciascun singolo condomino nella gestione condominiale.

### Consiglio di condominio, nomina e funzioni dei consiglieri

In aderenza ed in applicazione analogica delle norme dettate per la **nomina dell'amministratore**, qualora un condominio ravveda l'opportunità di eleggere un consiglio, la delibera istitutiva sarà valida ed efficace se adottata con il voto della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno alla metà del valore dell'edificio.

Ulteriormente, l'**art. 1130 bis, comma II, Cod. Civ.** prescrive che, nell'ipotesi di condominio composto da dodici appartamenti, il numero dei membri, ovvero dei componenti non possa essere inferiore a tre.

Per quanto attiene alle regole inerenti **istituzione del consiglio**, sia con riferimento al dettaglio dei compiti attribuiti che alla durata dell'incarico, le medesime sono, di consueto, indicate e riportate nel regolamento condominiale o adottate ed esplicitate con delibere *ad hoc* assunte dalla stessa assemblea.

Venendo al merito delle **funzioni attribuite dalla legge**, con riferimento a quella consultiva, la stessa consiste in un'attività atta a conoscere e comprendere le problematiche e/o esigenze dei condomini affinché possano essere condivise e portate alla attenzione dell'amministratore al fine di semplificare e agevolare l'interazione ed il rapporto con quest'ultimo anche in considerazione delle questioni da trattare in sede assembleare.

Ugualmente, l'**opera del consiglio di condominio** sarà compiuta dal lato dei colloqui con l'amministratore, riportando idonea informativa sulle proposte di quest'ultimo ai condomini per una corretta gestione condominiale intesa sia per le parti che per i servizi comuni.

E' indubbio che, nell'ipotesi in cui si versi in un **condominio di notevoli dimensioni**, poter relazionarsi con l'amministratore, attraverso l'interlocuzione dei componenti del consiglio, essi stessi condomini, faciliti significativamente la cognizione e percettibilità delle situazioni che necessitano di una risposta o di un confronto e/o intervento.

Parimenti, non può dubitarsi, come la funzione di **controllo assurga a garanzia della trasparenza** e regolarità dell'operato dell'amministratore, anche per poter dare eventuali *input* nella gestione condominiale e valutare, concretamente, l'avvenuta esecuzione delle delibere ed una verifica sulla documentazione condominiale, in particolare, ad esempio, nel periodo che precede l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo.

## Regolamento e delibera istitutiva del consiglio di condominio

Tanto premesso, se è vero che il ruolo svolto dal **consiglio** può avere una eloquente rilevanza per una migliore amministrazione del condominio, soprattutto per predisporre un efficiente coordinamento delle dinamiche operative e relazionali tra amministratore e assemblea, è certamente conveniente che le incombenze assegnate siano chiare ed inequivocabili.

In proposito, è indefettibile che le **mansioni attribuite a detto organo** abbiano una puntuale enucleazione nel regolamento o nelle delibere con cui è stato istituito.

Circoscrivere con completezza e dettaglio l'ambito di azione del consiglio consente, chiaramente, di eliminare dubbi e/o incertezze sulla bontà e legittimità del suo operato ed anche dei poteri specifici conferiti.

La espressa enunciazione della sfera di **competenza del consiglio di condominio** permette, inoltre, una decisa opportunità di chiarezza sulle tematiche e/o situazioni alle quali è affidato il suo intervento.

Uno strumento, quello del consiglio, tanto più utile quanto maggiore è la specificazione delle proprie competenze e limiti.

## Diritti dei condomini

Dalla disamina esposta emerge che la funzione primaria del **consiglio** è rappresentata dall'intento di garantire, mediante le consultazioni ed il controllo, una più intensa ed efficiente tutela degli interessi dei condomini, quali proprietari di unità immobiliari in compendi di notevole entità, chiaramente più complessi per la numerosità e diversità delle strutture/servizi comuni presenti (cortili/giardini/scale/ingressi).

Posto ciò, non può essere ignorato il principale limite di tale organo in quanto non può sostituirsi ai poteri attribuiti alla assemblea, ex art. 1135 Cod. Civ., rubricato "attribuzioni della assemblea dei condomini", con particolare riferimento al potere decisionale di spesa e affidamento di incarichi e/o appalto di opere.

Ne deriva che, ad esempio, il consiglio non ha alcuna **legittimazione** ad approvare lavori di manutenzione straordinaria, né decidere l'impresa o il direttore dei lavori.

Il suo contesto di attività è ristretto ad una valutazione sulla congruità/idoneità delle tematiche e/o argomenti e/o situazioni affidate ma non opera sulla decisione.

Sul punto, preme evidenziare che, invero, **le attribuzioni proprie dell'assemblea** non rientrano nella delega del consiglio, come confermato anche nella ordinanza della Corte di Cassazione (n.7484/2019) ove si puntualizza, in

materia di lavori straordinari, che i preventivi delle imprese, come la stipula dei contratti, possono solo essere posti ad una valutazione del consiglio ma restano, comunque, soggette al potere deliberativo e, quindi, alla decisione della medesima.

Da ciò, ne deriva, che i pareri espressi dal consiglio non possono assumere alcuna efficacia vincolante se non previa determinazione della assemblea in tal senso.

Al contempo, ugualmente, ogni ulteriore **diritto riconosciuto ai singoli condomini** non può essere sospeso e/o limitato dalla presenza del consiglio, rivestendo quest'ultimo unicamente una funzione di ausilio e tutela, quale super visore.

A titolo esemplificativo, pensiamo al diritto di ciascun condomino di poter prendere visione della documentazione contabile presso lo studio dell'amministratore (**art. 1130 bis, comma I, Cod. Civ.**), così come dei registri condominiali (art. 1129, comma II, Cod. Civ.).

La istituzione del consiglio di condominio ed il correlato conferimento di specifici compiti non osta né restringe il campo delle attribuzioni riconosciute alla assemblea né i diritti di ogni singolo condomino, che restano inalterati nel loro **esercizio**.

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](http://Condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**