

Condominio e lavori straordinari: anche le varianti devono essere approvate

10 Aprile 2017

L'affidamento in appalto di lavori di manutenzione straordinaria, necessita, se si tratta di condominio, di essere approvata dall'assemblea secondo le maggioranze prescritte dal codice civile dall'art. 1136, comma 4 (sia in prima che in seconda convocazione: maggioranza degli intervenuti 50%+1 che rappresentino almeno 500 millesimi ossia la metà del valore dell'edificio).

La Corte di Cassazione (Ordinanza n. 4430 del 21 febbraio 2017) è intervenuta per precisare che la delibera assembleare deve **determinare l'oggetto del contratto** da stipulare con l'impresa, le opere da eseguire ed il loro costo delle stesse. Non è necessario che siano specificati tutti i particolari dell'opera ma devono quantomeno essere individuati *"gli elementi costruttivi fondamentali nella loro consistenza qualitativa e quantitativa"*.

Sono, tuttavia, **ammissibili integrazioni della delibera** di approvazione dei lavori, pur inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici che saranno compiuti in un secondo momento. *"In ogni caso l'autorizzazione da parte dell'assemblea può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato"*. Peraltro chiarisce la Corte ai condomini è precluso sollecitare l'intervento dell'autorità giudiziaria se finalizzato a contestare l'utilità dei lavori, l'adeguatezza tecnica dell'intervento manutentivo o la scelta del preventivo. Il controllo del giudice sulle delibere delle assemblee condominiali è, infatti, limitato al riscontro di legittimità da farsi sulla base delle norme di legge o del regolamento condominiale.

In caso, invece, di variazioni rispetto al progetto originariamente appaltato che riguardino le modalità costruttive sarà necessaria una nuova deliberazione assembleare assunta con le medesime maggioranze previste per l'affidamento dei lavori iniziali (quindi 50%+1 e 500 millesimi sia in prima che seconda convocazione).

In allegato: Ordinanza n. 4430 del 21/2/2017

28159-Allegato.pdf [Apri](#)