**Sostituzione della delibera ed effetti nei confronti dei terzi: il caso dell'impresa di pulizia delle scale**

La deliberazione altro non è che una decisione adottata dall’assemblea dei condomini. Per essere valida deve essere presa in conformità a quanto dettato dalla legge (si pensi alle questioni attinenti la comunicazione dell’avviso di convocazione, alla redazione del verbale, ecc.) e deve avere ad oggetto materie di competenza dell’assise condominiale (una decisione vertente su questione non ricadente nella competenza dell’assemblea è da considerarsi radicalmente nulla).

Una volta adottata la deliberazione, essa, salvo il caso d’impugnazione e conseguente invalidazione, è obbligatoria per tutti i condomini: astenuti, dissenzienti e assenti compresi.

E’ questo il senso del primo comma dell’art. 1137 c.c. a mente del quale “ *le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini*”. A decisione presa anche l’amministratore è vincolato alla volontà assembleare.

Egli, infatti, come prescrive inequivocabilmente l’art. 1130, primo comma n. 1, c.c. deve eseguire le deliberazioni assembleari.

Tale esecuzione può portarlo a dover compiere atti giuridici che assumono rilevanza tanto verso l’interno, ossia vincolando i condomini ad assumere un determinato comportamento (es. rispetto delle regole dettate circa l’uso delle cose comuni), tanto verso l’esterno, vale a dire facendo sorgere dei rapporti giuridici tra la compagine condominiale, ch’egli rappresenta unitariamente e un soggetto estraneo al condominio.

Si pensi, per fare l’esempio attinente a quanto si legge nel titolo di quest’articolo, all’impresa designata per effettuare il servizio di pulizia delle scale.

La sequenza logico temporale degli atti giuridicamente rilevanza che porta al sorgere del vincolo contrattuale, solitamente, è la seguente: a) convocazione dell’assemblea; b) decisione in merito all’assegnazione del servizio di pulizia delle scale ad un soggetto estraneo al condominio (tale decisione, trattandosi di faccenda afferente l’ordinaria manutenzione, a ben vedere, potrebbe essere adottata anche dall’amministratore sulla base dei suoi poteri ma è prassi che la scelta venga lasciata all’assemblea); c) scelta dell’impresa esecutrice e stipula del contratto.

In quest’ultima fase, sostanzialmente, la delibera conferisce all’amministratore il potere di stipulare un contratto che riguardi il servizio oggetto della decisione con la ditta prescelta.

Al riguardo una domanda sorge spontanea visto e considerato che spesse volte ci si trova dinanzi alla situazione che andremo appresso a descrivere: che cosa accadrebbe **se l’assemblea dei condomini, i motivi di simile scelta sono irrilevanti, decidesse di sostituire l’impresa prescelta?**

Al riguardo da un punto di vista strettamente condominiale la soluzione al quesito è delle più semplici: l’assise, senza alcun vincolo temporale, può sostituire la precedente deliberazione di conferimento dell’incarico con una nuova, adottata con le medesime maggioranze richieste dalla legge per la prima, tesa a revocare l’incarico per affidarlo ad altri.

Il problema, evidentemente, sorge nei rapporti con l’impresa laddove sia già sorto il vincolo contrattuale.

Infatti, qualora l’accordo non contenesse una previsione di recesso unilaterale, il condominio, salvo il caso di risoluzione per inadempimento, ben potrebbe vedersi avanzata una richiesta di risarcimento del danno da parte della ditta per il mancato guadagno causato dal suddetto recesso unilaterale.

Fonte: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)