**Pulizia delle scale, scelta di affidare all'esterno l'espletamento del servizio e conseguenze per i condomini dissenzienti**

**Condominio, affidare all'esterno il servizio di pulizia delle scale**

L’amministratore di condominio, ai sensi dell’art. 1130 primo comma n. 3, c.c., deve erogare le spese occorrenti per la prestazione dei servizi nell’interesse comune. Ciò vuol dire non solo che egli dovrà provvedere al pagamento dei corrispettivi per i servizi erogati da terzi al condominio ma non solo; in virtù del suo potere di gestione finalizzato alla conservazione e miglior godimento delle cose comuni, il mandatario dei condomini potrà ordinare quegli interventi finalizzati a ciò.

Si pensi, per portare l’esempio più banale, alla necessità di sostituire una lampadina di un pianerottolo che si è fulminata. In questi casi il legale rappresentante del condominio dovrà far intervenire la ditta per effettuare tale sostituzione (se i condomini non dovessero decidere di provvedervi personalmente).

Allo stesso modo sempre l’amministratore di condominio, al fine di garantire la migliore fruibilità laddove ne ravveda la necessità (es. per le prolungate lamentele dei condomini) può ordinare, nel corso dell’anno di gestione, l’**intervento una tantum di un’impresa di pulizia delle scale**.

Più controversa la facoltà di stipulare un vero e proprio contratto per la prestazione continuativa del servizio anche se trattandosi d’un servizio inerente la gestione ordinaria dello stabile non dovrebbero sorgere particolari problemi di legittimazione a stipulare l’accordo in nome e per conto del condominio.

Allo stesso modo può essere l’assemblea, in virtù della sua competenza generale di gestione delle parti comuni, a deliberare l’affidamento d’un incarico periodico ad un’impresa.

In tal caso, in assenza di specifiche maggioranze qualificate, è unanime la convinzione che la deliberazione debba ritenersi validamente assunta se:

a)in prima convocazione è stata adottata (almeno) dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino (quanto meno) della metà del valore dell’edificio;

b)in seconda convocazione è stata votata da un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino per lo meno un terzo del valore millesimale dello stabile.

In questi casi (provvedimento dell’amministratore o deliberazione assembleare) non è raro che i **condomini** che fino ad allora erano **contrari all’affidamento del servizio all’esterno** per evitare un sopracosto continuino ad esserlo fino al punto di ipotizzare di non voler partecipare a quella spesa.

E’ lecito un simile comportamento? La risposta al quesito è negativa, nei termini che seguono.

Per quanto riguarda i provvedimenti dell’amministratore, essi, ai sensi dell’art. 1133 c.c., sono obbligatori per tutti i condomini che potranno impugnarli (alternativamente) davanti all’assemblea o all’Autorità Giudiziaria.

Fino ad un loro annullamento essi dovranno essere rispettati da tutti i comproprietari. **L’assemblea ha la competenza a deliberare** sulle questioni inerenti la gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile.

Le deliberazioni assembleari ai sensi del primo comma dell’art. 1137 c.c. sono obbligatorie per tutti i condomini.

A meno che non si ravvedano gli estremi di una causa d’invalidità della deliberazione e si decida quindi d’impugnarla per ottenerne l’annullamento, essa dovrà essere rispettata.

In ogni caso anche nel corso del giudizio d’impugnazione se non è stata disposta la sospensione della validità della delibera, i condomini (ivi compresi assenti, dissenzienti ed impugnanti) saranno tenuti a rispettarla.

Il giudizio d’annullamento, è utile ricordarlo, tanto se riguarda il provvedimento dell’amministratore, tanto se ha ad oggetto la deliberazione assembleare non può mai investire il merito dell’atto impugnato ma solamente indagare sulla sua validità formale.

Per dirla più banalmente: il giudica adito non potrà dire se in relazione alla situazione del condominio sia giusto decidere di incaricare un’impresa di pulizia delle scale ma solo se l’incarico è stato legittimamente deciso ed assegnato (quindi verifica maggioranze, competenza amministratore, ecc.)

Da quanto detto se ne desume, quindi, che salvo l’annullamento per ragioni d’illegittimità della decisione di **affidare all’esterno il servizio di pulizia delle scale** tutti i condomini dovranno adeguarsi. L’alternativa è l’azione giudiziale per il recupero delle somme non versate.

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