

N. R.G. 5164 / 2018



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL TRIBUNALE DI TIVOLI

in persona del Giudice dott. Marco Piovano,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n° **5164/2018** R.G, promossa da:

**... .. – C.F. ... , – C.F. ... , – C.F. ... , – C.F. ... , – C.F. ... ,
rappresentati e difesi dall'avv. per procura posta in calce all'atto di citazione
ritualmente notificato, ed elettivamente domiciliati presso lo studio del loro difensore in
Roma, via ... n° ... ,**

ATTORI,

nei confronti di

**CONDominio – VIA ... N° ... – GUIDONIA MONTECELIO – C.F. ..., in
persona dell'amministratore sig. , rappresentato e difeso dall'avv. per procura
posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso lo
studio del suo difensore in Tivoli Terme, via ... n° ...,**

CONVENUTO,

avente ad oggetto: impugnazione delibera assembleare.

Conclusioni delle parti: come da verbale e da atti.

FATTO E DIRITTO

Premesso che con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori in epigrafe indicati hanno promosso il presente giudizio nei confronti del Condominio chiedendo l'annullamento della delibera resa dall'assemblea condominiale, convocata in seconda convocazione, tenutesi il 18.4.2018, avente all'odg: revoca dell'amministratore e successiva nomina; revoca della delibera assembleare del 17.5.2017, limitatamente al punto 6 di quella; nomina di tecnico per elaborazione di nuovo computo metrico-estimativo;



che a sostegno dell'impugnazione gli attori deducevano come la delibera suddetta fosse viziata per eccesso di potere.

Si costituiva in giudizio il condominio, contestando la domanda di cui chiedeva il rigetto secondo le argomentazioni riportate nell'atto difensivo.

Il contenuto degli atti difensivi delle parti deve considerarsi qui riprodotto.

Rileva il Tribunale.

L'attore ha impugnato la delibera per eccesso di potere.

Com'è noto, la giurisprudenza applica anche alle delibere condominiali la nozione di eccesso di potere come motivo di annullamento, in analogia alla disciplina sulle delibere societarie: sono quelle che, seppure corrette dal punto di vista formale, perseguono tuttavia uno scopo diverso da quello dell'intero gruppo dei condomini, col risultato che la maggioranza lede i diritti della minoranza, andando ben oltre il limite della normale discrezionalità. In concreto si devono individuare i casi in cui la discrezionalità dell'assemblea, che non può essere oggetto di esame da parte del giudice, deve essere invece verificata e censurata. Di recente la Cassazione ha approfondito questi temi, considerando anche gli aspetti caratteristici dell'eccesso di potere nel diritto amministrativo, con riferimento a una delibera per cui alcuni condomini lamentavano che l'assemblea, nella scelta del futuro conduttore di locali condominiali, avesse preferito non l'offerta più elevata, ma le qualità personali del potenziale conduttore rispetto all'entità del canone offerto; secondo la SC la scelta di un canone di locazione di importo minore non basta a concretizzare l'eccesso di potere dell'assemblea, che esige pure la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo leso allo stesso tempo (Cass. 4216/2014; 1187/2015).

In particolare, quando la SC è stata chiamata a pronunciarsi sull'argomento, ha affermato che l'eccesso di potere è *“ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante”* (Cass. 5889/2001; 19457/2005; 15633/2012).

In buona sostanza ciò che rende viziata per eccesso di potere una delibera, non è l'esercizio discrezionale del potere di decisione, ma l'esercizio arbitrario della discrezionalità, ossia il suo abuso sicché la decisione raggiunta risulti dannosa per il condominio.

Ciò detto, deve essere verificato se, *sub specie*, la decisione assunta in sede assembleare integri o meno la fattispecie *“eccesso di potere”*.

La domanda va accolta.

1. Quanto alla revoca dell'amministratore del condominio.

Se è certamente vero che l'art. 1129 comma 11 cc stabilisce che *“l'assemblea condominiale può revocare l'incarico all'amministratore in qualsiasi momento, anche durante il mandato, senza la necessità di fornire una giustificazione della volontà assembleare”*, è anche vero che tale norma riguarda solo l'ambito del rapporto contrattuale di mandato che lega il condominio al professionista chiamato a dirigerlo: dunque, il condominio può esercitare il proprio diritto di revoca senza essere chiamato a fornire alcuna giustificazione all'amministratore.

Diverso è invece il caso *sub specie*: qui, infatti, non è in discussione tale profilo, bensì quello di una mancata rappresentazione preventiva dei motivi che hanno determinato l'assemblea (o alcuni componenti di essa) a voler discutere ed infine approvare a maggioranza quella revoca.



Nella sostanza, si è verificato un grave difetto di informazione nei confronti dell'assemblea in quanto nessuno dei suoi componenti è stato posto a conoscenza dei motivi per cui il condominio avesse deciso di sottoporre la questione della revoca all'odg del consesso, cosicché quella decisione appare più frutto di una scelta arbitraria piuttosto che di una scelta dettata da ragioni che sono rimaste non valutabili in quanto non conosciute.

2. Quanto alla revoca di un punto della delibera del 17.5.2017 e la nomina di tecnico per redigere nuovo computo metrico – estimativo.

Qui l'arbitrarietà si manifesta in maniera ancor più grave.

La lacuna circa la mancata informazione dei motivi emerge infatti con forza dagli stessi argomenti utilizzati dal condominio nella sua difesa.

Nella propria comparsa, il convenuto elenca infatti tutta una serie di motivazioni (l'alto ammontare del preventivo in precedenza approvato, la presa di coscienza della previsione di opere ritenute superflue, ecc.) da ritenersi assolutamente valide e che ben avrebbero potuto giustificare, quindi, la legittima revoca della delibera più risalente. Senonché, tali ragioni giustificatrici sono state esplicitate solo nel corso del presente giudizio e non prima dell'assemblea contestata, cosicché ad alcuno dei partecipanti è stato dato modo di decidere consapevolmente sulla questione in discussione.

Peraltro, il contenuto del verbale assembleare è in tal senso esplicativo, posto che nello stesso si dà atto esclusivamente della votazione su ogni punto all'odg, con indicazione dei nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti, ma senza alcun cenno al verificarsi di una pur superficiale discussione (spesso attestata dalla generica locuzione "*dopo ampia discussione ...*") degli argomenti, con ciò dovendosi ritenere violato l'interesse a poter deliberare consapevolmente, interesse che non è solo del singolo o dei singoli condomini, bensì del condominio stesso.

La domanda va quindi accolta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate, come da dispositivo, ai sensi del DM 55/2014 (scaglione dichiarato indeterminabile; riferimento entro €. 5.200,00, applicazione di valore medio, esclusione fase istruttoria).

P.Q.M.

Il Tribunale di Tivoli, in persona del Giudice dott. Marco Piovano definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata dagli attori in epigrafe indicati con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio ... - via ... n° ... - Guidonia Montecelio, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda;
- 2) Per l'effetto, annulla la delibera del 18.4.2018 resa in seconda convocazione dell'assemblea del Condominio convenuto;
- 3) Condanna il Condominio ... - via ... n° ... - Guidonia Montecelio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, al pagamento delle spese di giudizio in favore degli attori in epigrafe indicati nella misura di €. 555,53 per esborsi e di €. 1.620,00 per onorari, oltre spese forfettarie, ca e iva se dovuta.

Tivoli, 6.10.2021

Il Giudice
dott. Marco Piovano



