



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROMA
QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti,
nella causa civile di primo grado iscritta al N. R.G. 2899/2023 ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2*
(C.F. *C.F._2*) elettivamente domiciliati in Roma Via [redacted]
presso lo studio degli Avv.ti [redacted] come da procura in atti

ATTORI

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in
persona dell'Amministratore *p.t.*, elettivamente domiciliato in Roma [redacted]
presso lo studio dell'Avv. [redacted] come da procura in atti

CONVENUTO

Avente ad oggetto: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le conclusioni riportandosi a quelle in atti e precisamente,

PARTE ATTRICE: *“Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa, dichiarare nulla e, comunque, annullare e privare di effetti, nei confronti dei concludenti e per le ragioni esposte sia nella parte motiva dell'atto di citazione che nella presente memoria, la delibera impugnata – relativamente alla parte in cui si conferisce in essa mandato all'Amministratore di tener conto, nella ripartizione della spesa prevista, dei fondi residui disponibili, ricomprendendo tra gli*

stessi, arbitrariamente e senza il consenso degli attori, l'importo corrisposto dai medesimi - ovviamente al netto dell'ammontare dei lavori eseguiti - in relazione al Contratto di Appalto stipulato con la CP_2 e anticipatamente risolto, secondo quanto risulta dalla tabella, unita al verbale in Allegato 5 e, quindi, fatta propria dall'Assemblea – con ogni conseguenziale statuizione e con condanna del CP_1 convenuto al pagamento delle spese e dei compensi di giudizio”.

PARTE CONVENUTA: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvedere*

-Rigettare la domanda avanzata dai sigg.ri Parte_1 e Parte_2 in quanto infondata in fatto e diritto per i motivi di cui in narrativa dichiarando la delibera di assemblea del 07.12.2022 pienamente valida Con vittoria di spese e competenze professionali”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli attori, proprietari di due appartamenti contrassegnati con gli interni 8 e 11 facenti parte dell'edificio condominiale sito in Roma [REDACTED], hanno impugnato la delibera del 7.12.2022 relativamente al punto 1 all'o.d.g. nella parte in cui l'assemblea decideva di approvare un nuovo preventivo di spesa per le opere di riqualificazione dello stabile conferendo mandato all'amministratore di ripartire la spesa attingendo anche dai fondi residui disponibili.

Hanno rappresentato che tra le medesime parti era pendente un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri straordinari derivanti dai medesimi lavori di riqualificazione dello stabile affidati ad una precedente ditta con la quale il CP_1 aveva risolto il rapporto contrattuale per mancata esecuzione dei lavori (ditta CP_2). Hanno precisato che, a seguito di rigetto dell'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, essi attori avrebbero provveduto in via cautelativa ad effettuare il pagamento della intera somma ingiunta. Tuttavia, il Condominio, a seguito di risoluzione del rapporto con la ditta CP_2, anziché procedere con la restituzione ai condomini delle quote versate per tali lavori (non eseguiti) decideva di impiegare i fondi disponibili per la scelta di una nuova ditta incaricata del completamento dei lavori, senza ottenere la preventiva autorizzazione degli attori. Hanno ritenuto che la delibera, con la quale è stato approvato il preventivo di spesa offerto dalla ditta [REDACTED] s.r.l. e con la quale è stato dato mandato all'amministratore di effettuare la ripartizione con impiego dei suddetti fondi, sarebbe nulla per eccesso di potere avendo l'amministratore abusivamente utilizzato quanto corrisposto dagli attori in via cautelativa a seguito dell'ingiunzione di pagamento prima

della definizione di tale giudizio compromettendone definitivamente una eventuale restituzione. Inoltre, a loro dire, la delibera sarebbe contraria alle disposizioni contenute nell'art. 8 del Regolamento di Condominio - che prevede la ripartizione in base ai millesimi di proprietà- ed avrebbe violato gli artt. 24, primo e secondo comma e 111, primo e secondo comma, Cost. per aver pregiudicato l'esito del giudizio di opposizione. Costituitosi il CP_I convenuto, ha contestato in fatto ed in diritto la domanda degli attori, chiedendone il rigetto. Ha precisato come nella specie non possa parlarsi di eccesso di potere avendo l'assemblea fatto semplicemente uso dei poteri ad essa spettanti nell'utilizzazione dei fondi destinati al pagamento dei lavori straordinari mentre non può configurarsi alcuna violazione del regolamento di condominio posto che l'amministratore, in conformità con quanto in esso previsto, ha ripartito la spesa sulla base delle tabelle di proprietà.

Concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c., la causa, documentale, non ha necessitato di attività istruttoria. Le parti hanno precisato le conclusioni mediante all'udienza del 1° ottobre 2024 e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Gli attori lamentano, nella sostanza, che l'assemblea dei condomini nella seduta del 7.12.2022 avrebbe deciso di impiegare i fondi che erano stati accantonati per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione dello stabile (tra cui le rate straordinarie versate dagli attori a seguito di decreto ingiuntivo n. 2979/2022) per il nuovo appalto conferito ad altra ditta al posto della precedente con la quale era stato risolto il contratto. Gli attori sostengono che il CP_I, nella persona dell'amministratore, avrebbe dovuto procedere con la restituzione delle somme non impiegate e per l'emissione di nuove rate così da garantire agli attori la restituzione di quanto corrisposto in via cautelativa dopo la notifica del decreto ingiuntivo n. 2979/2022 ed oggetto del giudizio di opposizione incardinato dagli stessi attori. Così decidendo, a dire degli attori, la delibera sarebbe viziata per eccesso di potere.

La domanda è infondata e va rigettata.

Si deve innanzitutto osservare che il sindacato giurisdizionale sulle delibere condominiali è limitato al solo profilo afferente la legittimità della decisione, tale correttamente intesa come conformità alle previsioni di legge o del regolamento condominiale e con esclusione di possibilità di revisione alcuna del merito o dell'opportunità della scelta optata e fatta propria dall'assemblea, con il solo limite del c.d. eccesso di potere - afferente pur sempre il profilo della legittimità - riscontrabile laddove l'organo collegiale abbia fatto utilizzo dei propri istituzionali poteri gestori e di governo per il perseguimento di finalità totalmente aliene e non riconducibili a quelle

dell'ente condominiale (Cass. n. 3177/1978). Infatti, il giudice dell'impugnazione delle delibere è il giudice della legittimità, chiamato a valutare se il deliberato sia o meno rispettoso delle norme di legge o di regolamento, mentre alcun sindacato giudiziale può ad esso attribuirsi in ordine alle censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea che è e rimane del tutto autonoma e discrezionale (cfr. (Cass. 17/8/ 2017 n. 20135; Cass. 20/06/2012, n. 10199; Cass. 20/04/2001, n. 5889; Cass. 26/04/1994, n. 3938; Cass. 09/07/1971, n. 2217).

Al riguardo, va osservato che la figura dell'eccesso di potere trova le proprie origini nell'ambito del diritto amministrativo, ove l'esigenza di controllo del legittimo esercizio del potere discrezionale da parte della pubblica amministrazione ha indotto la dottrina e la giurisprudenza ad ampliarne i profili applicativi; tuttavia, nell'ambito del diritto privato, ove non si ravvisi una posizione di istituzionale sperequazione tra i singoli – come accade, invece, nei rapporti tra il privato e l'autorità amministrativa – il richiamo alla figura dell'eccesso di potere deve essere contenuto entro confini ben definiti; in quest'ordine di concetti, se ne ammette la configurabilità qualora si riscontri un sostanziale rapporto di potestà-soggezione in relazione al quale emerga l'esigenza di garantire il soggetto più debole contro eventuali abusi della parte (economicamente o socialmente) più forte.

L'annullabilità della delibera assembleare per eccesso di potere è stata delineata in analogia a quanto affermato in tema di società per azioni, in cui l'eccesso di potere, quale causa di annullamento della delibera sotto il profilo del perseguimento di un interesse diverso da quello sociale od esclusivo di un gruppo di soci, è stato ammesso solo ove la delibera stessa risulti frutto di una fraudolenta attività della maggioranza diretta a pregiudicare la società o a ledere i diritti sociali degli altri partecipanti.

Nei rapporti condominiali la ratio che sottende al ricorso alla nozione dell'eccesso di potere è stata ravvisata sostanzialmente nell'esigenza di tutelare la minoranza rispetto ad eventuali abusi della maggioranza.

Secondo la tesi prevalente, l'eccesso di potere, in una delibera assembleare, si ricollega ad una grave lesione dell'interesse della comunione, alla stregua dell'art. 1109, n. 1 c.c. (*“se la delibera è gravemente pregiudizievole alla cosa comune”*). Come precisato, anche recentemente, dalla Suprema Corte, *“rimane, dunque, configurabile l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio soltanto nel caso di decisione che, sulla base di accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, arrechi, grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, n. 1, c.c. (Cass. Sez. 2, 14/10/2008, n. 25128; Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10611)”* (cfr. Cass. n. 5061/2020).

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 che si ha allorché la decisione risulti dannosa per il CP_I, vale a dire provochi un concreto grave pregiudizio all'amministrazione della cosa comune (o ai diritti dei singoli condomini).

Per poter parlare di eccesso di potere occorre, però, dare la prova che, attraverso la delibera, l'assemblea abbia inteso realizzare finalità estranee agli interessi del CP_I, o abbia (anche senza volerlo) posto in essere una situazione di grave pregiudizio per la collettività.

Nel caso di azione per l'invalidazione della delibera fondata su eccesso di potere, spetta a chi lamenta tale vizio provarlo in giudizio, specificando perché la decisione risulta sviata e quindi non frutto di discrezionalità, ma sostanzialmente di arbitrio.

Sulla scorta di tali parametri, non è perciò censurabile la decisione assunta dall'assemblea dei condomini nella seduta del 7.12.2022, dovendosi certamente negare che possa intendersi "gravemente pregiudizievole alla cosa comune" una deliberazione che, in realtà, venga impugnata in relazione non al danno che abbia apportato alla conservazione o al godimento delle parti comuni, quanto sotto il profilo dell'opportunità di utilizzazione delle rate già versate dai condomini per i lavori di riqualificazione dello stabile e costituenti il fondo stanziato anziché procedere, come preteso dagli attori, alla restituzione delle quote già versate.

Tra l'altro, trattandosi di lavori già deliberati dall'assemblea in precedenti riunioni e non oggetto di impugnazione, l'approvazione del preventivo della nuova Ditta [REDACTED] srl per la prosecuzione dei lavori non ha minimamente inciso sulla decisione di eseguire i lavori di riqualificazione ma anzi è correttamente tesa a dare esecuzione a quanto deciso dall'assemblea. L'utilizzazione delle rate già corrisposte e costituenti il fondo già stanziato per i lavori, oltre a essere rispettosa della normativa del codice civile (v. art. 1135, n. 4, c.c.), costituisce un indubbio vantaggio per i condomini per cui la doglianza appare anche carente di interesse.

Né può sostenersi che tale decisione abbia violato l'art. 8 del Regolamento di Condominio posto che l'assemblea ha deciso di ripartire la spesa sulla base della tabella di proprietà, come indicato in suddetto articolo e come previsto dall'art. 1123 c.c.. Infine, è illogica la doglianza per cui la decisione determinerebbe una lesione del diritto di difesa degli attori rispetto al giudizio di opposizione incardinato avverso il d.i. n. 2979/2022 (RG n. 28416/2022) ed in corso di definizione. Invero, qualora, in ipotesi, venga disposta la revoca del decreto ingiuntivo, il CP_I sarebbe pur sempre tenuto alla restituzione degli importi corrisposti dagli attori a tale titolo in virtù della

decisione del Tribunale e ciò, a prescindere dagli effetti della delibera impugnata (non costituente neanche titolo dell'ingiunzione).

In estrema sintesi, poiché, come già precisato, al giudice è preclusa la possibilità di interferire nella libera valutazione dell'assemblea nel giudizio di opportunità, convenienza, saggezza o ponderatezza sotteso al contenuto della delibera medesima, che pertanto non può essere censurata e invalidata per una semplice irrazionalità che non si traduca in una violazione di specifiche norme legislative o regolamentari, ne consegue che nella specie il deliberato impugnato è pienamente valido ed efficace.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo ex DM n. 147/2022.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande avanzate dagli attori e conferma il deliberato impugnato;
- condanna gli attori, in solido tra loro, al pagamento in favore del [...] *[...]* *Controparte_3* delle spese di lite che liquida in complessivi euro 5.300,00 per onorari di giudizio, oltre spese generali, IVA e CPA nella misura di legge.

Così deciso in Roma il 30 dicembre 2024

Il Giudice

Maria Grazia Berti