

26 ottobre 2023 17:45

## Il Condominio. Delibere assembleari: limiti sindacato Autorità Giudiziaria

di [Laura Cecchini](#)

L'assemblea è l'organo sovrano del condominio in quanto alla stessa è demandato il potere di assumere le delibere che interessano ogni questione afferente alla gestione delle parti e dei servizi comuni tra cui, principalmente, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa ripartizione delle spese.

A tal riguardo, è appropriato precisare che le delibere rappresentano l'espressione della volontà assembleare a cui l'amministratore è tenuto a dare esecuzione come riconosciuto all'art. 1130, comma I, n.1 c.c.

Per tale motivo, appare utile ed opportuno prestare attenzione ai limiti che il sindacato della Autorità Giudiziaria ha nella valutazione del merito e della discrezionalità propria della assemblea nell'adozione delle decisioni che presiedono la amministrazione del condominio.

Sull'argomento, è confacente richiamare la sentenza emessa dal Tribunale di Roma ([n.13955 del 3 ottobre 2023](#)), al fine di affrontare e trattare i principi consolidati in materia che devono essere attesi dal Giudicante nell'esame della fattispecie sottoposta al suo esame qualora, in particolare, abbia ad oggetto l'impugnazione di una delibera a fondamento della quale vengono sollevate contestazioni sulla convenienza della stessa.

### Quali sono i limiti del sindacato della Autorità Giudiziaria sulle delibere assembleari? Fatto e decisione

Una società ed una persona fisica, portatrice di invalidità, entrambe condomine, quali proprietarie di unità immobiliari all'interno di uno stabile, hanno impugnato la delibera assembleare con la quale è stata affidata la progettazione ed installazione di un impianto di ascensore ad una impresa.

A sostegno delle proprie doglianze le condomine attrici hanno mosso obiezioni sulla validità della delibera con espresso riferimento alla anti-economicità dell'appalto all'impresa incaricata, visto il preventivo dei costi e la gravosità del conseguente impegno finanziario, evidenziando che l'altra offerta portata in assemblea, inferiore nella spesa, era certamente migliore e preferibile.

Al contempo, hanno rilevato come la decisione sulla installazione di un ascensore posizionato all'interno dell'edificio condominiale non sia adeguata in quanto non consentirebbe l'accesso delle carrozzine per i portatori di handicap per cui chiedevano di ubicarlo all'esterno.

Il condominio, ritualmente costituito nella persona dell'amministratore, ha eccepito che la delibera impugnata aveva ad oggetto unicamente la decisione sulla impresa a cui appaltare l'opera e non quella inerente alla collocazione dell'ascensore, in quanto vi era una precedente delibera nella quale era stato espresso il voto favorevole delle attrici in relazione a tale scelta.

In proposito, il condominio convenuto precisava, ulteriormente, che la soluzione prospettata dalle attrici (ascensore esterno) non avrebbe consentito l'apertura della cabina al piano in corrispondenza degli appartamenti, ma solo all'interpiano, per cui si sarebbe resa necessaria anche l'apposizione di un servoscala sulla rampa che conduce

alle abitazioni.

In corso di causa veniva instaurato anche procedimento cautelare per la sospensione dei lavori de quibus e, in tale sede, il Condominio aveva depositato le pratiche presentate agli uffici competenti, tra cui il Genio Civile, con protocollazione e visto del progetto finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Instaurato regolarmente il giudizio, il Giudicante ha rigettato la domanda promossa per i motivi in appresso illustrati.

### **Considerazioni conclusive: limiti del sindacato dell'Autorità Giudiziaria**

In ordine alle censure proposte dalle condomine attrici occorre rilevare che ogni qualvolta un Giudice è investito del vaglio sulla legittimità o meno di una delibera assembleare deve attenersi, nell'apprezzamento della fattispecie, alla corrispondenza di quanto prescritto dalle norme in materia e dal regolamento di condominio, ove esistente.

In conseguenza, appare lapalissiano che non attiene alla competenza della autorità preposta alla valutazione del caso il diverso profilo inerente alla vantaggiosità del decisum dall'assemblea dai condomini sui costi da sostenere per la predisposizione di una determinata opera, come l'installazione di un impianto di ascensore.

In pratica, il Giudicante non può estendere il proprio sindacato sul merito e la discrezionalità della delibera della assemblea in quanto tali aspetti appartengono al potere che alla stessa appartiene quale organo sovrano della compagine condominiale.

A conforto di tali argomentazioni, costante e consolidato orientamento della Giurisprudenza di Legittimità (ed anche di Merito) ha affermato che "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può effettivamente abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'articolo 1137 del codice civile non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti, ad esempio, le carenze progettuali, le anomalie o imperfezioni delle prescrizioni dei capitoli, l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati, o la difettosità delle opere di manutenzione straordinaria (Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12932; Tribunale Taranto sez. I, 13/04/2023, n.824).

Dalle argomentazioni sopra richiamate ne deriva, per l'effetto, la valutazione sulla opportunità di una decisione adottata in assemblea può intervenire solo ove quest'ultima arrechi grave pregiudizio alla cosa comune o dei singoli condomini ovvero sia manifestazione di un eccesso di potere

### **Eccesso di potere**

Per una compiuta disamina della fattispecie in esame, è confacente ricordare che l'eccesso di potere si configura nell'ipotesi in cui una delibera sia espressione dell'esercizio arbitrario del potere discrezionale della assemblea in pregiudizio dei singoli condomini o dei beni/servizi comuni.

Nel caso de quo, dalla documentazione in atti, non emerge un vizio di siffatto profilo in quanto la determinazione assunta non risulta snaturata dal suo modo di essere e non è da ritenersi atta a perseguire finalità diverse da quelle del condominio.

Sul punto è opportuno ricordare che per potersi realizzare il vizio di eccesso di potere di una delibera, quest'ultima deve conseguire un intento diverso da quello che è proprio della compagine condominiale con conseguente lesione dei diritti del singolo, di tal guisa superando il limite della discrezionalità a causa dell'esercizio illegittimo della stessa.

A tal riguardo, la Cassazione ha affermato che ricorre eccesso di potere "quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, (...) in tal caso il giudice non controlla solo l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire se essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (...)" (Cass. Civ., Sentenza n. 5889/2001; Cass. Civ. Sentenza n. 19457/2005.)

Alla luce di quanto sopra, è condivisibile la pronuncia in commento laddove ha escluso la sussistenza di eccesso di potere nella delibera de qua.

(da [Condominioweb.com](http://Condominioweb.com))

**CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)