

REPVBBLICA  
ITALIA

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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 19745/2023, rimessa per la decisione. all'udienza del 23 ottobre 2024 ai sensi dell'art. 281 quinquies c.p.c. e vertente

TRA

elettivamente domiciliata in Roma ..... n..., presso lo studio  
che la rappresenta e difende per procura in atti.

Parte\_1  
dell'avv.to

- ATTRICE -

Controparte\_1

E

**in Roma** in persona dell'amministratore *pro-tempore* elettivamente domiciliato in Roma, Via

.....presso e nello studio dell'Avv.  
.....che lo rappresenta e difende per procura in atti.

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** all'udienza del 23 ottobre 2024 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

Parte\_1

proprietaria di due

Controparte\_1

Con citazione ritualmente notificata appartamenti (interno n. 13 e 14) facenti parte del ha opposto le determinazioni adottate dal condominio nella assemblea del 12 gennaio 2023 con specifico riguardo al primo punto all'ordine del giorno "riesame delibera 30.11.2022 relativamente al primo punto ODG avente ad oggetto "attività da intraprendere volte all'eliminazione delle problematiche strutturali all'interno della proprietà P1\_1 (supersisma bonus elo intervento parziale) alla luce della documentazione trasmessa dallo studio associato

in data 15 dicembre 2022.

Che si allega alla presente" avendo in quella sede l'assemblea deliberato "di revocare l'incarico all'architetto

Controparte\_2

relativamente alla

parte strutturale invitando altresì l'amministratore a far completare all'architetto

gli incarichi precedentemente ricevuti da parte del condominio circa le infiltrazioni nella proprietà P1\_2 ovvero l'eventuale persistenza degli esalatori, previa verifica della corrispondenza tra le somme anticipate dal condominio come da parcella del professionista e le attività effettivamente svolte elo da svolgere.... L'Assemblea, da mandato, l'ingegnere Tes\_1 come da offerta che si allega al presente verbale di cui è stata data lettura nell'odierna Assemblea'

1

2

A sostegno della domanda l'attrice ha premesso che nel proprio appartamento interno 14 erano presenti infiltrazioni provenienti dal terrazzo condominiale per problematiche inerenti la struttura dell'immobile; che in data 15 febbraio 2022 l'assemblea del Condominio aveva deliberato di conferire all'architetto.... ed al suo studio l'incarico per la redazione dello studio di prefattibilità del super

Org\_1 che in

data 10.10.2022 l'arch.

aveva consegnato una "Relazione tecnica generale Analisi storico-critica delle strutture esistenti" che evidenziava l'urgenza degli interventi necessari; che in data 2 novembre 2022 l'assemblea aveva approvato al geologo CP\_3 e alla società che nella successiva assemblea del 30 novembre 2022 il Condominio .... e aveva richiesto una serie di specifiche l'affidamento degli incarichi all'architetto

Org\_2

aveva confermato l'incarico all'arch. .... più dettagliate da esaminare nell'ulteriore riunione da convocarsi per il 15 dicembre 2022.

L'attrice, quindi, nel rilevare che in data 12.1.2023 l'assemblea aveva revocato l'incarico all'arch. .... relativamente alla parte strutturale dando mandato all'ing. Tes 1 ha sostenuto che l'assemblea non avrebbe potuto deliberare su argomenti non specificamente posti all'ordine del giorno nell'avviso di convocazione assumendo al riguardo che l'ODG avrebbe indicato tutt'altro argomento essendo stata in quella sede omessa la tematica della revoca e del nuovo incarico all'ing. Tes\_1 il quale aveva anche presentato un preventivo allegato al verbale impugnato già sottoscritto dall'amministratore in data 11 gennaio 2023, ovvero in epoca antecedente alla stessa assemblea e mai condiviso con i condomini.

Ha altresì eccepito il vizio dell'eccesso di potere non avendo il Condominio perseguito, con la revoca ingiustificata e imprevedibile dell'arch.

l'interesse  
comune di tenere fede agli impegni già presi a livello negoziale e porre rimedio alla problematica di degrado strutturale dell'immobile.

era  
11 CP 1 costituendosi ha sostenuto che la revoca dell'Arch. da ritenersi in linea con l'ordine del giorno nella parte in cui aveva previsto il riesame della delibera del 30.11.2022 con cui era stato conferito l'incarico al medesimo architetto.

Nel merito delle determinazioni assunte ha riferito che la revoca dell'incarico era stata determinata della mancata consegna degli elaborati tecnici richiesti all'architetto nella assemblea del 30.11.2022, circostanza questa che aveva impedito al Condominio di quantificare la data legittimata ad obbligarla a nominare un nuovo tecnico nella persona dell'ing. Tes\_1 il quale avendo in passato lavorato per il Condominio conosceva la struttura e le caratteristiche del fabbricato.

Ha inoltre ritenuto che la successiva ratifica della nomina da parte dell'assemblea del 02.03.2023, non impugnata, avesse determinato la cessazione della materia del contendere e che comunque la partecipazione senza riserve della P1\_1 alla discussione e alla votazione avesse precluso alla stessa il diritto di contestarne la pretesa irregolarità.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

#### Motivi della decisione

Non può ritenersi cessata la materia del contendere in ragione di quanto deliberato dall'assemblea del 2 Marzo 2023 dovendo al riguardo essere considerato che con tale delibera non risulta confermata la revoca dell'incarico conferito allo studio solo approvate le attività espletate dall'ingegnere Tes\_1

Ciò premesso, è da rilevare che l'assemblea del 30/11/2022 si era riunita al fine di valutare la *proposta dell'assemblea* in merito alle attività da intraprendere volte

2

3

*all'eliminazione delle problematiche strutturali all'interno della proprietà Pt\_1 (super sisma bonus e/o intervento parziale).* In quella sede l'assemblea aveva deliberato di confermare l'incarico all'architetto

relativamente ad un intervento locale richiedendo l'adeguamento del compenso in base all'importo delle opere che sarebbero state realizzate.

Nella successiva assemblea del 12 gennaio 2023 convocata per il "*riesame delibera 30.11.2022 relativamente al primo punto ODG avente ad oggetto "attività da intraprendere volte all'eliminazione delle problematiche strutturali all'interno della proprietà Pt\_1 (supersisma bonus e/o intervento parziale) alla luce della documentazione trasmessa dallo studio associato* in data 15 dicembre 2022" il consesso assembleare aveva deliberato "di revocare l'incarico all'architetto [...]"

*Controparte\_2*

*relativamente alla parte strutturale invitando altresì l'amministratore a far completare all'architetto*

*gli incarichi precedentemente ricevuti da parte del condominio circa le infiltrazioni nella proprietà ovvero l'eventuale persistenza degli esalatori, previa verifica della corrispondenza tra le somme anticipate dal condominio come da parcella del professionista e le attività effettivamente svolte e/o da svolgere..... L'Assemblea, ..... da mandato, all'ingegnere Tes\_1 come da offerta che si allega al presente verbale di cui è stata data lettura nell'odierna Assemblea".* In quella stessa sede la condomina Pt\_1 e i suoi delegati per millesimi 215,25 avevano espresso voto contrario alla delibera di revocare l'incarico all'architetto..... studio associato

*Controparte\_2*

relativamente alla parte strutturale ed avevano altresì dato voto contrario al mandato conferito all'ingegnere Tes\_1

*come da offerta che si allega al presente verbale di cui è stata data lettura nell'odierna assemblea.*

P1\_2

Avuto riguardo alla discussione come sopra riportata è da considerare che, come da costante giurisprudenza della Suprema Corte (per tutte Cass.5889/2001, 24456/2009), L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione.

Nello specifico dal verbale dell'assemblea emerge che l'attrice aveva espresso voto contrario alla delibera di revocare l'incarico all'architetto

ed al mandato

conferito all'ingegnere *Tes\_1* e tale circostanza è sufficiente a ritenere che la condomina aveva preso posizione sul merito di tali argomenti. Ne' d'altra parte l'attrice ha allegato di avere sollevato tale eccezione.

Con riguardo ai vizi suscettibili di valutazione sotto il profilo dell'eccesso di potere è da ricordare 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 abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. 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 giurisdizionale sulla deliberazione condominiale le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata

dall'assemblea nonché i costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni.

Avuto riguardo a tali considerazioni è da ritenere che, nel caso in esame, nessun eccesso di potere è configurabile con riguardo alla scelta di sostituire un professionista che non aveva evidentemente goduto della fiducia della maggioranza assembleare, peraltro a fronte

della oggettiva circostanza, come evidenziata dalla stessa parte attrice in citazione, del mancato inizio della fase progettuale esecutiva e del notevole slittamento del cronoprogramma concordato.

In ultima analisi è da evidenziare che il conferimento del nuovo incarico e la revoca del vecchio incarico sono state espressamente motivate dalla necessità di procedere con la massima urgenza alla risoluzione delle problematiche strutturali nella proprietà

*PLI*

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

rigetta le domande proposte da Parte I

nei confronti del

[...]

*Controparte\_4* condanna la parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore del condominio che si liquidano in euro 2.950,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 25/10/2024

