

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

È inammissibile per carenza di interesse la domanda di revoca dell'amministratore già cessato dall'incarico.

Cass.II, Sent.26 maggio 2025 n.14039

La questione concerne l'ammissibilità della domanda giudiziale di revoca di amministratore già cessato dall'incarico.

Con il provvedimento in rassegna la Corte di cassazione, seconda sezione civile, ha quindi risolto la questione interpretativa, molto controversa nel contenzioso di merito, enunciando il seguente principio di diritto: "[i]n tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condòmino, ex art. 1129 comma 11 cod. civ., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

Nella motivazione della Sentenza il supremo Collegio, in linea con Cass.SS.UU. n.20957/2004, afferma che la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt.1129 co.11 e 64 d.a.c.c., costituisce un procedimento eccezionale e urgente (improntato a rapidità, informalità ed officiosità), sostitutivo della volontà assembleare, suscettibile di risolvere prima del tempo il rapporto di mandato tra i condòmini e l'amministratore, che trova giustificazione soltanto nell'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela (superiore a quella dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore) ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

In base all'art.1129 co.10 c.c., decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico, l'amministratore cessa dalla carica in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare, e vengono meno i suoi poteri gestori. In tale evenienza, l'art.1129 co.8 c.c. prescrive che l'amministratore cessato dalla carica debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso, relativa al condominio e ai condòmini, ed eseguire le attività

urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Secondo la Corte, la drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condòmini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art. 1129 comma 11 c.c.

Piuttosto, quando i condòmini sono più di otto - come dispone il primo comma dello stesso articolo - se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.

La mancata allegazione del bilancio alla convocazione non costituisce motivo di invalidità dell'assemblea.

Corte di Appello Milano 13 aprile 2025 n.1035

In un giudizio di impugnazione di delibera assembleare, la parte impugnante aveva lamentato, fra i numerosi addebiti, che l'assemblea fosse invalida per non avere l'amministratore inviato il bilancio in allegato alla convocazione.

Il tema è stato più volte trattato in giurisprudenza (*Cass. civ. sez. II, 5 ottobre 2020, n. 21271*) e la soluzione è nota, ma vale la pena ribadire che tale circostanza non integra la violazione di alcun obbligo in capo all'amministratore del condominio.

Secondo la corte territoriale l'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, a mezzo



Foto © Marina Ciai 2024

dell'avviso di convocazione, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (in tal senso *Cass. civ. sez. VI, 14 giugno 2018, n. 15587; Cass. civ. sez. II, 21 settembre 2017 n. 21966*).

Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore del condominio, di allegare allo stesso avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione.

Fermo resta che ad ognuno dei condòmini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (*Cass. civ. sez. II, 19 settembre 2014, n. 19799*).

Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condòmino non può poi invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, né può lamentare che in tal modo si sia violato il suo diritto ad essere informato.

Il condòmino può però impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (*Cass. civ. sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210*).

I pannelli fotovoltaici installati dal singolo condòmino non possono impedire il pari utilizzo successivo da parte degli altri

Tribunale di Trani, 17 gennaio 2025, n. 66

Il Tribunale in epigrafe ha ribadito – uniformandosi ad un ormai costante orientamento di legittimità - che l'art. 1102 c.c. attribuisce al comproprietario il diritto di utilizzazione e di godimento della cosa comune anche in modo particolare e più intenso. Sussiste, tuttavia, il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto attraverso una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari.

Come è noto, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è sottoposto, secondo il disposto dell'articolo 1102 cod. civ., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condòmini.

La norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, nell'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condòmino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

Tuttavia, l'uso della cosa comune è informato ad un principio di solidarietà che impone un ragionevole bilanciamento degli interessi ognualvolta anche gli altri possano voler fare analogo uso del bene.

Pertanto, laddove si configuri, ai sensi della citata disposizione, un abuso della cosa comune per l'impeditimento del pari uso di essa da parte degli altri partecipanti alla comunione, ciascuno di questi è legittimato ad esercitare lo *ius prohibendi* consentendogli di ottenere giudizialmente la cessazione della condotta illegittima, oltre che a promuovere un'azione di risarcimento del danno, inteso come effetto della diminuzione della quota o della perdita materiale del bene oggetto della comproprietà.

Nel caso in esame il Tribunale di Trani ha accolto la domanda dell'attore e ha condannato la convenuta a ridimensionare l'impianto fotovoltaico – che essa aveva realizzato sul tetto condominiale al servizio esclusivo della propria unità immobiliare - nella misura indicata dal CTU, poichè nella circostanza gli altri condòmini, a seguito dell'intervento, non potevano più disporre di un'area di superficie sufficiente a soddisfare analoghe esigenze, residuando sulla copertura condominiale uno spazio troppo limitato.

Il vizio di eccesso di deleghe in violazione dell'art.67 d.a.c.c. deve rispondere ad un interesse concreto la cui dimostrazione è a carico di chi impugna

Corte di Appello di Roma 21 gennaio 2025 n.371

Questa pronuncia della Corte di Appello ha una portata innovativa di notevole interesse.

La controversia origina dall'impugnazione di una delibera dell'assemblea, nella quale, secondo la prospettazione dell'impugnante, si manifestava il vizio di eccesso di deleghe in capo ad un condòmino.

Come è noto la materia è oggi regolata dall'art.67 d.a.c.c., norma espresamente inderogabile, per la quale *"Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale"*.

Nella controversia in esame il Tribunale di Roma, in primo grado, accoglieva l'impugnazione e disponeva l'annullamento dell'assemblea per violazione della disposizione del regolamento condominiale che limita a tre il numero delle deleghe conferibili a ciascun condòmino. A tal fine, il Tribunale di Roma richiamava la giurisprudenza di legittimità (Cass.28-3-2017 n.8015) che afferma l'inderogabilità delle clausole del regolamento di condominio volte a limitare il potere di rappresentanza nelle assemblee, a prescindere dal fatto che tale violazione sia stata o meno rilevante per la validità della costituzione dell'assemblea e della delibera assembleare, escludendo pertanto la rilevanza della c.d. prova di resistenza.

Secondo un orientamento interpretativo consolidato, infatti, quando un rappresentante partecipa all'assemblea condominiale con un numero di deleghe superiore a quello permesso dal regolamento di condominio, si verifica un vizio

nel procedimento di formazione della delibera, che è pertanto annullabile, indipendentemente dal fatto che il voto espresso dal delegato sia stato determinante o meno per raggiungere la maggioranza necessaria all'approvazione.

Tuttavia la Corte di Appello, in diverso avviso, ha esteso il concetto di interesse ad agire affermando che la rilevanza della violazione dell'art.67 d.a.c.c. per eccesso nel numero di deleghe debba legarsi necessariamente ad una concreta lesione degli interessi collettivi.

A tale proposito la Corte d'Appello afferma con chiarezza che il "vizio di eccesso di deleghe non consentirebbe di rispondere ad alcun interesse concreto, laddove la regolarità procedurale della deliberazione dell'assemblea condominiale non si traducesse nella lesione effettiva e concreta attinente al corretto formarsi della volontà collegiale".

La Corte stabilisce un principio generale secondo cui l'interesse ad agire in materia condominiale non può essere astratto o meramente formale, ma deve concretizzarsi in un pregiudizio effettivo alla formazione della volontà assembleare. Come esplicitamente affermato nella sentenza, vi sarebbe, altrimenti, un "difetto di interesse del condòmino agente, al quale non può essere riconosciuto un astratto diritto di agire a tutela della legalità della condotta condominiale, se non in rapporto alla tutela di un proprio concreto interesse".

Pertanto, laddove non sia fornita da parte dei condòmini che hanno impugnato la delibera, a ciò onerati, la prova della rilevanza dell'eccesso di deleghe in relazione alla validità di costituzione e di deliberazione dell'assemblea, l'imputativa deve esser respinta. Diversamente ragionando, il vizio di eccesso di deleghe non consentirebbe di rispondere ad alcun interesse concreto.

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento