

Trib. Milano, sez. XIII, sent., 17 giugno 2025, n. 4949

Giudice Bocconcello

Motivi in fatto ed in diritto della decisione

La presente controversia è stata introdotta (omissis) con atto di citazione, regolarmente notificato, con il quale hanno convenuto in giudizio il Condominio suddetto, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "Nel merito: Dichiararsi la nullità o l'annullabilità della deliberazione condominiale del 20 febbraio 2024 avente ad oggetto la nomina del nuovo amministratore perché arbitraria, illogica ed adottata dall'assemblea con eccesso di potere; conseguentemente revocarsi la nomina del dottor (omissis) amministratore del condominio.

Dichiararsi che il condominio è obbligato a risarcire i costi che l'istante ha dovuto sopportare per l'impugnazione avanti l'organismo di mediazione della deliberazione condominiale del 21 gennaio 2024; per l'effetto condannarsi il condominio al pagamento della somma di euro 2.900,00 oltre spese generali, Iva e CPA ed euro 288,53 per spese non imponibili, o di quell'altro importo che sarà ritenuto di legge. In ogni caso Su tutte le domande di contenuto economico sopra riportate, con la rivalutazione monetaria e gli interessi legali sulla somma rivalutata dalle singole scadenze di maturazione del diritto alla data di deposito del presente ricorso e da questa data, con gli ulteriori interessi e la rivalutazione monetaria maturati e maturandi, fino al saldo, ai sensi dell'[art. 1283 cc](#) e dell'[art. 429](#) ultimo comma c.p.c. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio, ivi comprese le spese della procedura di mediazione relativa alla delibera condominiale oggetto del presente giudizio..." La causa veniva assegnata alla dott.ssa Sabrina Bocconcello

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Condomino convenuto chiedendo "IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: A) Rigettare la domanda di invalidità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio (omissis) in data 20 febbraio 2024, siccome palesemente infondata in fatto e in diritto e, comunque, non provata, per le motivazioni esposte nella presente comparsa.

B) Respingere, altresì, la avversa domanda di condanna del condominio al pagamento delle spese sostenute per l'esperimento del procedimento di mediazione relativo alla deliberazione dell'assemblea condominiale del 21 gennaio 2024, siccome inammissibile, nonché infondata in fatto e diritto, per le ragioni espresse nella presente comparsa. ..."

All'udienza del 17.12.2024 le parti insistevano nelle rispettive istanza ed ti Giudice con ordinanza del 23.12.2024 a scioglimento della riserva, non ammessi i capitoli di prova dedotti in atti, rinviava per la precisazione delle conclusioni e la discussione.

All'udienza dei 6.5.2025 le parti precisavano le conclusioni come segue

Parte attrice precisava : Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare: Nel merito: Dichiararsi la nullità o l'annullabilità della deliberazione condominiale del 20 febbraio

2024 avente ad oggetto la nomina del nuovo amministratore perché arbitraria, illogica ed adottata

dall'assemblea con eccesso di potere; conseguentemente revocarsi la nomina del dottor (omissis) quale amministratore del condominio, Dichiararsi che il condominio è obbligato a risarcire i costi che l'istante ha dovuto sopportare per l'impugnazione avanti l'organismo di mediazione della deliberazione condominiale del 21 gennaio 2024; per l'effetto condannarsi il condominio al pagamento della somma di euro 2.900,00 oltre spese generali, Iva e CPA ed euro 288,53 per spese non imponibili, o di quell'altro importo che sarà ritenuto di legge. In ogni caso. Su tutte le domande di contenuto economico sopra riportate, con la rivalutazione monetaria e gli interessi legali sulla somma rivalutata dalle singole scadenze di maturazione del diritto alla data di deposito del presente ricorso e da questa data, con gli ulteriori interessi e la rivalutazione monetaria maturati e maturandi, fino al saldo, ai sensi dell'[art. 1283 cc](#) e dell'[art. 429](#) ultimo comma epe. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio, ivi comprese le spese della procedura di mediazione relativa alla delibera condominiale oggetto del presente giudizio. In via istruttoria: Senza inversione alcuna dell'onere probatorio a carico di controparte, e in esecuzione degli [artt. 420 e 421 c.p.c.](#), ammettersi prove per interpellato (art.230 epe) e testi ([art. 244 e segg. c.p.c.](#)) sulle circostanze in fatto della narrativa da aversi qui, per quanto di occorrenza, integralmente trascritti e preceduti dalle parole "vero che ...", espunte le eventuali espressioni valutative e con esplicita riserva e su eventuale invito del giudice a riformulare i capitoli di prova. Con esplicita riserva di richiedere l'ammissione dei mezzi di prova che siano conseguenza delle eccezioni difensive di controparte mediante deposito di memoria integrativa. Ulteriori mezzi istruttori riservati e con salvezza di ogni altro diritto. Si INDICANO COME TESTI: Dott.ssa Susanna Montalbano parte convenuta precisava come segue : Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, contrariis reiectis e previa ogni declaratoria del caso in rito e merito, così giudicare: IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: A) Rigettare la domanda di invalidità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio di (omissis) M., tenutasi in data 20 febbraio 2024, siccome palesemente infondata in fatto e in diritto e, comunque, non provata, per le ragioni esposte in atti. B) Respingere, altresì, la avversa domanda di condanna del condominio al pagamento delle spese sostenute per l'esperimento del procedimento di mediazione relativo alla deliberazione dell'assemblea condominiale del 21 gennaio 2024, siccome inammissibile, nonché infondata in fatto e diritto, per le ragioni espresse in atti. IN VIA ISTRUTTORIA : Qualora parte attrice dovesse reiterare le istanze istruttorie formulate, ci si oppone alla loro ammissione per tutte le ragioni indicate nella memoria [ex art. 171-ter, n. 3\) c.p.c.](#) IN OGNI CASO: con vittoria di spese e competenze professionali relative al presente giudizio, oltre al rimborso spese generali del 15% ex art. 2, D.M. n. 55 del 2014".

All'udienza del 17.6.2025 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza, mediante deposito.

Preliminarmente si dà atto che essendo stata esperita la procedura di mediazione obbligatoria per entrambe le delibere, concluse con verbali negativi, è stata assolta la condizione di procedibilità prevista dalla legge.

Nel merito parte attrice lamenta la invalidità della Delib. del 20 febbraio 2024 per eccesso di potere. In particolare parte attrice deduce che l'assemblea ha approvato a maggioranza la nomina del nuovo amministratore con compenso sproporzionato (euro 2.500,00 annui) rispetto all'amministratore uscente (600,00 annui) e rispetto alla consistenza delle spese ordinarie sostenute dal condominio pari ad euro 12.000,00.

Deve darsi preliminarmente atto che:

- l'impugnativa riguarda il punto 2 dell'odg della Delib. del 20 febbraio 2024,
- non rilevano ai fini della decisione né le vicende sottese alla cessione di porzione della nuda proprietà di (omissis), né l'incidenza della morosità della sig.ra Negri rispetto alla delibera impugnata relativa alla nomina dell'amministratore né la validità o meno della transazione intercorsa tra la (omissis) il condominio.

Ciò che rileva ai fini della presente sentenza è solo la valutazione della legittimità della delibera atteso che come noto il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma tale sindacato del Giudice deve anche riguardare il riscontro della legittimità: tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea deliberante ([Cass. n. 5889 del 2001](#); Cass. n. 19457 del 2005). La attrice lamenta come detto che l'assemblea ha deliberato il compenso dell'amministratore in misura del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionata.

Il motivo è fondato. L'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti.

Sul punto la Suprema Corte ha stabilito che "Nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni, se, ne! determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente

perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica ([Cass. n. 15492 del 2007](#), e [Cass. 7615/2023](#)).

Ciò posto e tenuto conto che nel caso in esame non è contestato e quindi risulta provato:

- che il Condominio abbia deliberato bilanci di esercizio per spese non superiori ai 12.000,00 euro annui

- Che il precedente amministratore ha sempre percepito compensi per euro 600,00.

Consegue che la delibera risulta ispirata dall'intento di recare vantaggi al nuovo amministratore nominato con conseguente eccesso di potere.

Va quindi accolta la domanda di parte attrice e dichiarata nulla la Delib. del 20 febbraio 2024 punto 2 dell'odg Con assorbimento infine di ogni altra domanda ed eccezione in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" ([Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014](#); [Cass. n. 12002 del 28/05/2014](#); [Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008](#)).

In considerazione dell'esito del presente giudizio, le spese e competenze di lite e della procedura di mediazione, seguono il criterio della soccombenza e vanno poste a carico del Convenuto ed a favore di parte attrice e vengono liquidate in dispositivo sulla scorta dei parametri dettati del [D.M. Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014, n. 140](#) e del valore della domanda.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti, come in motivazione:

- dichiara nulla la Delib. del 20 febbraio 2024 punto 2 dell'odg - rigetta le domande di parte attrice come in motivazione.

- Condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese e competenze di lite e della procedura di mediazione, liquidate in euro 4.000,00 per compensi di lite ed euro 2000,00 per competenze di mediazione, oltre a spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a c.p.a. e Iva di legge ed alle anticipazioni liquidate in euro 288,53 per la mediazione ed euro 545,00 per il giudizio ordinario.