

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

in persona del dott. Fabio De Palo

nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. 10469/2026, promosso da:

Parte_1	—	Parte_2	—	Pt_3
[...]		Parte_4	—	Parte_5
				RICORRENTI

rappresentati e difesi dall'avv. Alessio Felli

contro

CP_1		Controparte_2	RESISTENTI
------	--	---------------	-------------------

rappresentati e difesi dall'avv. Luisa Correrà

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 5.5.2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

visto il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. con cui i ricorrenti in epigrafe — nella qualità di condomini del condominio “ CP_2 in Roma — hanno chiesto che venga “ordinato a CP_1 in persona del legale rappresentante p.t., di cessare immediatamente ogni ulteriore spendita della qualità di amministratore del CP_2 CP_2 e, per l'effetto, inibirle, sino alla definizione dei giudizi arbitrali di merito o sino a diverso provvedimento, di presentarsi, qualificarsi o comunicare ai condomini o ai terzi di essere amministratore, rappresentante o legale rappresentante del Controparte_2 ”;

dato atto che i ricorrenti — quanto al *fumus boni iuris* — hanno eccepito il difetto di rappresentanza della CP_1 quale amministratore del condominio CP_2 in quanto nominata con delibere inesistenti, o comunque nulle, del 2/18-12-2025, di talchè la stessa sta allo stato gestendo il condominio quale *falsus procurator*, e — quanto al *periculum in mora* — ha invece dedotto l'irreparabilità del pregiudizio derivante dal rischio che il libero accesso ai conti correnti condominiali da parte della CP_1 possa comportare una distrazione dei fondi ivi versati dai condomini e, comunque, un pregiudizio finanziario alla compagine condominiale;
rilevato che i resistenti — nel costituirsi — hanno preliminarmente eccepito il difetto di legittimazione attiva dei ricorrenti e — nel merito — hanno comunque contestato la fondatezza del ricorso chiedendone il conseguente rigetto;

sentite le parti all'udienza di discussione del 5.5.2026 in cui è stato concesso un termine per note finali;

lette le note finali depositate dalle parti;

ritenuta – in via preliminare ed assorbente – l'inammissibilità del ricorso per difetto di residualità, in quanto:

- rispetto ai provvedimenti cautelari tipici, il provvedimento ex art. 700 c.p.c. si pone quale norma di chiusura la cui ammissibilità è subordinata alla mancanza di una misura cautelare tipica, essendo pertanto connotato del carattere della c.d. "residualità";
- i ricorrenti – nella fattispecie – hanno essenzialmente dedotto, quanto al *fumus boni iuris*, che la pretesa inibizione della resistente CP_1 dall'agire quale amministratore del condominio si giustificerebbe nell'eccezione di invalidità delle relative delibere di nomina (del 2/18-12-2025);
- emerge – conseguentemente – il difetto di residualità della domanda azionata ai sensi dell'art. 700 c.p.c., in quanto i ricorrenti dispongono della misura cautelare tipica costituita dall'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva di tali delibere ai sensi dell'art. 1137, quarto comma, cod. civ.;
- tale misura cautelare tipica può d'altra parte essere senz'altro richiesta anche in pendenza di giudizio arbitrale come nella fattispecie;

rilevato pertanto che la pretesa cautelare dei ricorrenti diretta ad ottenere la sospensione dei lavori avrebbe dovuto essere proposta con lo strumento tipico dell'istanza di sospensiva ex art. 1137, quarto comma, cod. civ.;

Le spese processuali – liquidate d'ufficio ex d.m. 55/2014 – seguono la soccombenza dei ricorrenti.

P.Q.M.

dichiara l'inammissibilità del ricorso;

condanna i ricorrenti a rimborsare ai resistenti le spese del presente giudizio, liquidate d'ufficio per compensi in euro 3.000,00, oltre rimborso forfetario del 15% per spese generali, Iva e Cassa come per legge.

17.6.2026

IL GIUDICE