



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA CIVILE

nelle persone dei magistrati

Dott. Marcello BRUNO	- Presidente
Dott.ssa Valeria ALBINO	- Consigliere
Dott.ssa Maria Laura MORELLO	- Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile d'appello avverso la sentenza N. 189/2018 del Tribunale di Savona, promossa da:

Parte_1, rappresentata e difesa dall'Avv. Giuliano Germano, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Savona, via XX settembre 15/2, come da mandato in atti
Attrice in riassunzione

contro

Controparte_1 in persona del suo legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Giuseppe Sanguineti e Lucia Musso, ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Savona, Piazza del Popolo 3/8, come da mandato in atti

Convenuto in riassunzione

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'attrice in riassunzione:

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, dichiarando la signora *Parte_1*, di non accettare il contraddittorio su domande nuove e/o diversamente formulate, applicando i principi di diritto enunciati dalla Suprema Corte nella ordinanza n. 36389/22 (n. Sezionale 11112/2022 – n. di raccolta generale 36389/22) del 25.11.2022 depositata il 13.12.2022, previa occorrendo l'ammissione di tutti i capi di prova dedotti e le istanze istruttorie formulate in memoria 30.11.2016 depositata nel corso del giudizio di primo grado: A) nel merito, per tutti i motivi argomentati in narrativa e secondo i principi enunciati dalla Suprema Corte nell'ordinanza n. n. 36389/22 (n. Sezionale 11112/2022 – n. di raccolta generale 36389/22) del 25.11.2022 depositata il 13.12.2022, accertare e dichiarare invalida e/o nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del giorno 20.04.2016 adottata dal *Controparte_2* [...] di Savona e relativamente al punto n. 1 di cui all'ordine del giorno, nonché di ogni altro punto verbalizzato, non formalizzato nello stesso ordine del giorno e neppure discusso come “varie ed eventuali e respingere comunque ogni domanda ex adverso formulata e/o formulanda”; B) dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il *Controparte_3* in persona dell'Amministratore pro-tempore signor *CP_4* restituire alla signora *Parte_1* tutte le somme dalla stessa corrisposte, seppur per compulsum, al *Controparte_3* in seguito alla sentenza della Corte d'Appello di Genova (così come quantificate dall'Avv. Giuseppe Sanguineti in propria lettera 24.11.2021) pari ad € 24.443,40, ovvero la minor somma, nell'eventualità il *CP_1* medio tempore provvedesse al pagamento delle spese legali liquidate nella sentenza n. 189/2018 del Tribunale di Savona, oltre rivalutazione monetaria e/o interessi legali. C) dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il [...] *Controparte_3* in persona dell'Amministratore pro-tempore signor *CP_4* [...] rifondere alla signora *Parte_1* le spese del secondo grado di giudizio RG 314/2018 comprensive di Spese Generali, IVA e CPA, nonché delle successive (come da nota per il Giudice prodotta in Appello), nonché quelle relative al giudizio di fronte alla Suprema Corte di Cassazione (RG 294/2022) nella misura indicata nella nota spese, già prodotta in sede di legittimità (che si produce in questa fase) ovvero nella misura che l'Ecc.ma Corte riterrà liquidare anche ai sensi dell'art 96 cpc comma 3; D) respingere ogni e qualsiasi comanda formulata dal *Controparte_5* in quanto

inammissibili, improcedibili, infondata in fatto ed in diritto e non provata; E) condannare il **CP_1** al pagamento delle spese della presente fase di giudizio di riassunzione, oltre spese forfettarie, I.V.A. e C.P.A. e quant'altro dovuto per legge".

Per il convenuto in riassunzione:

*"Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, contrariis reiectis; previa – occorrendo - ammissione delle istanze istruttorie dedotte nella seconda memoria ex art. 183 VI comma c.p.c. depositata in data 5 dicembre 2016; per le causali di cui ai precedenti scritti difensivi; NEL MERITO ED IN VIA PRELIMINARE: accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi degli art. 163 e 164 c.p.c. per mancata allegazione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni delle domande con ogni conseguenziale provvedimento; SEMPRE NEL MERITO ED IN VIA PRINCIPALE: per la denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda svolta in via preliminare, respingere le domande formulate dalla Signora **Parte_1** in quanto infondate in fatto ed in diritto e/o coperte da giudicato; IN OGNI CASO: con vittoria di spese anche tecniche, competenze ed onorari di tutti i gradi di giudizio, da gravarsi di CPA ed IVA come per legge o, in subordine, con compensazione delle spese di tutti i gradi."*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato **Parte_1** conveniva in giudizio, dinanzi il Tribunale di Savona, il **Controparte_3** per sentire accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare del giorno 20.04.2016 relativamente al punto n.1 di cui all'ordine del giorno, nonché ogni altro punto verbalizzato, non formalizzato nello stesso ordine del giorno e neppure discusso come "varie ed eventuali".

L'attrice, a sostegno della domanda, deduceva: -di essere proprietaria dell'unità immobiliare contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Savona al foglio 63, mappale 460, sub.11, Via Santa Lucia n. 3, piano 5°, sita nel **Controparte_3**; - di aver realizzato un terrazzo a pozzetto inserito sulla falda del tetto **CP_6** e di aver prestato, in sede di assemblea condominiale del 03.11.2015, le garanzie tecniche pregiudiziali all'esecuzione dell'intervento; -di aver consegnato all'Amministratore del **CP_1** tutta la documentazione comprovante la stabilità dell'opera da effettuare, nonché le garanzie tecniche relative all'esecuzione a regola d'arte dell'apertura sulla falda nel tetto condominiale; -che, erroneamente, l'assemblea aveva inquadrato la richiesta

nell'ambito delle innovazioni, trattandosi, invece, di attività disciplinata dall'art. 1102 c.c., per la quale non era necessaria alcuna autorizzazione; -che l'assemblea aveva richiesto all'amministratore la documentazione necessaria ad appurare che *Parte_1* avesse diritto di occupare il sottotetto, richiesta illegittima ed estranea all'ordine del giorno; -in sede di delibera impugnata, l'assemblea non riteneva raggiunto il quorum dei 2/3 per autorizzare il lavoro.

Si costituiva in giudizio il *Controparte_3* contestando gli assunti avversari, eccependo la nullità dell'atto introduttivo del giudizio ai sensi degli artt. 163 e 164 c.p.c. e domandando la reiezione delle domande avversarie in quanto infondate e/o non provate.

Il giudice di primo grado, licenziata CTU tecnica volta a effettuare la descrizione dei luoghi di causa; in particolare all'accertamento della consistenza delle opere eseguite dall'attrice e quindi della realizzazione del terrazzo a tasca, con verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in ordine all'avvenuta alterazione del deflusso delle acque e/o l'avvenuto pregiudizio della funzione di copertura del tetto dell'edificio, con l'impugnata sentenza, così statuiva: *“ in accoglimento della domanda di parte attrice, dichiara invalida e conseguentemente annulla la delibera 20 aprile 2016 assunta dall'Assemblea del Controparte_1 in Savona, in relazione al punto 1 dell'odg ▪ compensa le spese di lite, ivi compresi gli oneri di c.t.u. quali liquidati con decreto Trib. Savona del 15.2.2018, nella misura di un terzo, ponendo a carico di parte convenuta la refusione in favore di parte attrice dei residui due terzi delle spese di giudizio; ▪ condanna, pertanto, parte convenuta alla rifusione in favore di parte attrice dei due terzi delle spese del presente giudizio che si liquidano in € 368,46 per esborsi; € 4.492,00 per compensi oltre 15% Pt_2 oltre i.v.a. e c.p.a come per legge.”*

Avverso la sentenza proponeva appello, nel giudizio rubricato rg. 314/2018, il *CP_1* *Parte_3* chiedendo, in totale riforma della statuizione di primo grado, accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi degli artt. 163 e 164 c.p.c. per mancata allegazione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni delle domande con ogni conseguenziale provvedimento e comunque respingere le domande avverse in quanto infondate in fatto e in diritto.

In particolare, il *CP_1* appellante lamentava: 1) errore in procedendo; violazione e/o falsa applicazione degli artt. 163 e 164 c.p.c.: per non avere il Giudice rilevato l'assoluta genericità quantomeno di parte delle domande avversarie, con mancata esposizione dei fatti e degli elementi costituenti le ragioni delle proprie domande; 2) errore in procedendo; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e/o dell'art 115 c.p.c., in quanto era

licenziata una CTU tecnica in assenza di un principio di prova a sostegno delle domande attoree; 3) errata/omessa valutazione delle risultanze istruttorie, che avrebbero dovuto indurre alla reiezione delle domande attoree; 4) violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. in quanto era stata ritenuta non necessaria l'autorizzazione del **CP_1** per la realizzazione del terrazzo a tasca; 5) violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c. ed omessa motivazione in ordine alla mancata applicazione dell'orientamento giurisprudenziale maggioritario, di segno opposto a quello fatto proprio dalla sentenza impugnata; 6) mancato accoglimento di tutte le istanze istruttorie dedotte; 7) mancata integrale compensazione delle spese di giudizio, errata e/o falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c.

Si costituiva in giudizio **Parte_1** domandando dichiarare inammissibile l'appello ex art. 342 c.p.c. e, comunque, di respingerlo, confermando la sentenza impugnata.

La Corte d'Appello, con sentenza n. 1137/2021, così statuiva: *"In riforma della sentenza del Tribunale di Savona ed in accoglimento dell'appello proposto dal **Controparte_3** [...] , respinge l'impugnazione proposta da **Parte_1** avverso la delibera dell'assemblea del condominio di **Controparte_3** del 20 aprile 2016; Condanna **Parte_1** a rifondere al condominio di **CP_1** le spese di lite del giudizio di primo grado, che liquida in euro 5.871,00 per compensi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge e quelle del presente giudizio di appello, che liquida in euro 4.034,00 per compensi, oltre euro 777,00 per esborsi e spese generali al 15% e accessori di legge. Spese della ctu di primo grado a carico di **Parte_1** ."*

Contro tale provvedimento **Parte_1** proponeva ricorso per Cassazione, chiedendo cassare la sentenza n. 1137/2021 pronunciata dalla Corte d'Appello di Genova, con rinvio per un nuovo esame nel merito. Formulava due motivi di gravame: 1) violazione dell'art. 1102 c.c. (art. 360, 1° comma, n.3 c.p.c.) per l'errata valutazione da parte della Corte d'Appello di Genova del "rapporto tra l'art.1120 c.c. che disciplina le innovazioni nel condominio e l'art. 1102 c.c. che disciplina l'uso della cosa comune"; 2) omesso esame di una prova documentale (art. 360, 1° comma, n.5 c.p.c.).

Il **Controparte_3** resisteva con controricorso, insistendo per la conferma della gravata sentenza e/o, in ogni caso, per la reiezione delle domande avversarie.

La Suprema Corte di Cassazione, con ordinanza n. 36389/2022 del 25.11.2022, depositata in data 13.12.2022, accoglieva il primo motivo di ricorso, dichiarava assorbito il secondo motivo e cassava la sentenza impugnata rinviando la causa, anche per le spese del giudizio, alla Corte d'Appello di Genova in diversa composizione. La Suprema Corte censurava la

decisione della Corte d'Appello di Genova in relazione all'applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c. e fissava i seguenti principi di diritto: *“le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 c.c.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condomino con i limiti indicati dall'art. 1102 c.c. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante; in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul CP_1 che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condomino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni”*.

Con atto di citazione in riassunzione ex art. 392 c.p.c. Parte_1 provvedeva alla riassunzione del giudizio, cui veniva assegnato rg. N 87/2023 chiedendo, alla luce del principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione, accertare e dichiarare invalida e/o nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del giorno 20.04.2016 adottata dal [...]

Controparte_2 di Savona relativamente al punto n. 1 di cui all'ordine del giorno, nonché di ogni altro punto verbalizzato, non formalizzato nello stesso ordine del giorno e neppure discusso come “varie ed eventuali” e respingere comunque ogni domanda ex adverso formulata. Domandava altresì dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il condominio a restituire a Parte_1 tutte le somme dalla stessa corrisposte in seguito alla sentenza della Corte d'Appello di Genova, nonché a rifondere alla medesima le spese di dell'intero giudizio.

Si costituiva in giudizio il Controparte_2 chiedendo accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi degli artt. 163 e 164 c.p.c. o, in subordine, respingere le domande formulate da Parte_1 in quanto infondate in fatto ed in diritto e/o coperte da giudicato.

Con ordinanza del 05.06.2024 il Collegio tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti con note scritte, con decorrenza dei termini dalla data di comunicazione del provvedimento.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che il condominio *Controparte_2* nel costituirsi in giudizio ha dichiarato espressamente di rinunciare all'eccezione di nullità della notifica dell'avversario dell'atto di citazione in riassunzione, indirizzata ai difensori costituiti nel giudizio di Cassazione, anziché alla parte personalmente ex art. 392 c.p.c.; nonché di rinunciare all'eccezione di nullità dell'atto di citazione in riassunzione per mancato avvertimento della necessità di costituirsi 20 giorni prima dell'udienza, pena la decadenza di cui all'art. 38 c.p.c.

Nel presente giudizio di rinvio *Parte_1* chiede accertare l'invalidità della delibera dell'assemblea del giorno 20.04.2016 adottata dal *Controparte_2* di Savona e relativamente al punto n. 1 di cui all'ordine del giorno, *nonché di ogni altro punto verbalizzato, non formalizzato nello stesso ordine del giorno e neppure discusso come "varie ed eventuali" e respingere comunque ogni domanda ex adverso formulata e/o formulanda.* Il punto 1 dell'ordine del giorno recava: *"esame richiesta condomina appartamento n. 11 di apertura terrazzo a tasca soprastante abitazione (disponibile presso ufficio amministrazione a quanti ne faranno richiesta proposta di fidejussione bancaria) discussione e delibera."*

La Suprema Corte ha accolto il primo motivo di ricorso statuendo che *"La Corte d'appello di Genova ha fatto cattiva applicazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., intesi secondo la costante interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità.*

l) Innanzitutto, questa Corte spiega costantemente che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui

perseguimento sono rivolte (ex multis, Cass. Sez. 2 , 04/09/2017, n. 20712; Cass. Sez. 6 - 2, 03/02/2022, n. 3440). “

Indi la Corte così prosegue: L'opera sulle cose comuni che sia realizzata ad iniziativa di un condomino e a sue spese non può dunque residualmente valutarsi alla stregua dell'art. 1120 c.c., come intende la Corte d'appello di Genova, essendo piuttosto tale fattispecie del tutto estranea all'indicata norma, la quale regola le modalità di espressione ed i limiti delle attribuzioni dell'assemblea, allorché la maggioranza qualificata dei partecipanti voglia disporre l'intervento con deliberazione che vincola peraltro tutti i condomini a sostenerne le spese.

A differenza dalle innovazioni – configurate, come appena ribadito, dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni e che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso.

L'interpretazione di questa Corte spiega anche che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si vedano anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500; Cass. Sez. 6-2, 25/01/2018, n. 1850; Cass. Sez. 6-2, 21/02/2018, n. 4256; Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2126).

Come chiarito dal provvedimento di rinvio, l'accertamento in ordine alla non significatività del taglio del tetto, ovvero alla adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare la funzione di copertura, è riservato al giudice di merito.

Il superamento del limite di pari uso di cui all'art. 1102 cc è un fatto costitutivo che va provato dal condominio, mentre la deduzione della legittimità della modifica da parte del suo autore non è soggetto ad alcun onere probatorio. In tal senso la Suprema Corte chiarisce l'errore in cui è incorsa la Corte d'Appello nel desumere l'illegittimità dell'opera dalla craenza di prova in ordine alle modalità costruttive adoperate.

Le deduzioni del CP_1 in ordine al fatto che “come risulta dal verbale di assemblea ex adverso prodotto al doc. 4, solo sei condomini, su un totale di undici intervenuti, per un

valore millesimale pari a 409,79 millesimi, hanno espresso voto favorevole all'esecuzione dell'intervento da parte della condomina *Pt_1*. I restanti cinque condomini, per un valore millesimale pari a 364,289, hanno espresso voto contrario, ritenendo la proposta fideiussione non capiente; che il delegato della condomina *Pt_1* ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'opera, quando avrebbe invece dovuto astenersi perché in evidente posizione di conflitto di interessi", non spiegano rilievo. Il fatto che l'autorizzazione all'esecuzione del terrazzo a tasca non sarebbe stata approvata nemmeno dalla maggioranza dei presenti ed aventi diritto al voto non assurge in alcun modo ad elemento di valutazione, così come il fatto che i condomini presenti all'assemblea abbiano ritenuto che le opere in discussione rappresentassero un'innovazione da approvarsi con maggioranza qualificata, proprio in quanto le opere in questione non richiedono autorizzazione assembleare.

Il *CP_1* convenuto però ritiene l'intervento consentito allorché l'alterazione delle parti comuni sia di minime dimensioni; sia mantenuta la "destinazione principale" del bene oggetto di intervento; vengano "garantite le strutture sottostanti con appropriati interventi tecnici, quali ad esempio la coibentazione termica, che suppliscano alla mancanza di copertura"; non venga pregiudicata la statica dell'edificio; si persegua la finalità di "favorire le esigenze abitative dei singoli", assumendo il venir meno del pari uso dei condomini sul tetto comune come non giustificato dalle esigenze abitative di controparte, la quale si sarebbe appropriata di una parte del tetto condominiale per dare area e luce a semplici locali di sgombero.

Orbene, risulta accertato fin dal giudizio di primo grado e non oggetto di contestazione che precedentemente ai lavori attorei, la porzione di tetto interessata dai lavori consentisse alloggiamento di beni; né risulta esser dedotto in atti che a detta porzione di tetto i condomini avessero libero accesso.

È stato altresì ritenuto pacifico, infine, e comunque documentalmente provato il fatto che la porzione di sottotetto interessata dalle opere attoree, sia di proprietà esclusiva della *Pt_1*. La condomina attrice sottolinea che la destinazione della cosa comune non è stata alterata e non sia stato impedito il pari uso all'unico condomino sul piano, come si evince dal fatto che costui in assemblea nulla aveva opposto alla realizzazione del terrazzo a tasca da parte della signora *Pt_1*.

Secondo il Tribunale *la c.t.u. ha escluso che nel caso di specie l'intervento abbia pregiudicato la funzione di copertura del tetto e/o la statica dell'edificio.*

La Corte d'Appello ha sostenuto che sia *rimasta ignota sia l'indicazione della tecnica costruttiva utilizzata dalla sig.ra Pt_1 del nuovo lastrico sia, conseguentemente, l'effettiva idoneità di tale tecnica a preservare il tetto, non essendo garanzia sufficiente, al riguardo, la circostanza che i lavori sono stati poi collaudati.*

Orbene, alla luce della pronuncia della Suprema Corte è onere CP_1 provare che vi siano state *modifiche significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione* (nel caso specifico il dato di estensione di circa 18 mq non è significativo al fine di integrare una modifica non consentita), e che l'intervento non sia stato *attuato con tecniche costruttive tali da affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture*. Anche a leggere prudenzialmente la ctu come la Corte di Appello ha fatto nella pronuncia oggetto di ricorso in Cassazione, in quanto effettivamente anche se si sono esclusi fenomeni infiltrativi non è nota la tecnica costruttiva utilizzata, ciò che rileva è che non è stato provato il superamento dei limiti del pari uso ex art 1102 cc (il cui onere probatorio incombeva al CP_1), e pertanto non è da considerarsi legittima una espressione di volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni.

Ne consegue l'annullamento della delibera del 20.4.2016 con riferimento al punto 1 dell'odg. Non può invece trovare accoglimento la domanda dell'attrice che chiede dichiararsi l'invalidità anche *di ogni altro punto verbalizzato, non formalizzato nello stesso ordine del giorno e neppure discusso come "varie ed eventuali e respingere comunque ogni domanda ex adverso formulata e/o formulanda*. Vi è da dire che il Tribunale di Savona, con la sentenza n. 189/2018, aveva statuito: *“non fondata è, invece, l'ulteriore doglianza espressa da parte attrice ove lamenta che l'assemblea abbia statuito su punti non all'odg. In particolare, lamenta l'attrice che nel Verbale relativo a detta assemblea sia riportato che il delegato della condomina CP_7 abbia formulato all'amministratore del condominio l'istanza di "richiedere la documentazione necessaria ad appurare che la Signora Pt_1 abbia diritto di occupare il sottotetto, ricercando anche l'atto di proprietà del venditore.”.. va osservato...che anche qualora detta richiesta sia stata formulata da un condomino in seno al consesso assembleare...la stessa – come reso palese dal tenore della parte dispositiva di detto Verbale – non si è poi trasfusa in alcuna delibera assembleare.*

Tale pronuncia è in giudicato non essendo stata espressa doglianza avverso la stessa nel giudizio d'appello.

A seguito del mancato accoglimento di tale avversa domanda, il Tribunale di Savona aveva dunque riconosciuto una parziale soccombenza reciproca e così statuito sulle spese:

compensa le spese di lite, ivi compresi gli oneri di c.t.u. quali liquidati con decreto Trib. Savona del 15.2.2018, nella misura di un terzo, ponendo a carico di parte convenuta la refusione in favore di parte attrice dei residui due terzi delle spese di giudizio.

L'attrice chiede la liquidazione in suo favore delle spese relative a tutti i gradi di giudizio.

Il **CP_1** convenuto, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle proprie difese, ne chiede invece la compensazione, asserendo che era stata la stessa **Parte_1** [...] a sollecitare l'assemblea a pronunciare, oltre ad affermare l'esistenza di oscillazioni giurisprudenziali in ordine alla materia del contendere.

Dal canto suo l'attrice richiama il costante orientamento giurisprudenziale della Corte in merito.

Orbene, vi è da dire che realtà l'attrice ha dedotto fin dal primo grado di contestare la qualificazione data dall'assemblea alle opere come innovazioni. Del resto, il fatto di avere consegnato la documentazione afferente alle stesse in sede assembleare non vale ad integrare una richiesta di autorizzazione con le citate maggioranze, bensì appare finalizzata rendere possibile, proprio a seguito della comunicazione, un previo controllo dell'amministratore e della stessa assemblea in ordine all'intervento realizzando.

Quanto agli interventi giurisprudenziali in materia, si osserva che la stessa pronuncia della Suprema Corte, nel richiamare le ragioni della propria decisione, ha dato atto di un *costante* orientamento nel senso indicato.

Considerato quindi l'esito complessivo della lite, alla luce anche della parziale soccombenza reciproca, le spese di lite di tutti i gradi del giudizio, che si liquidano come in dispositivo ai sensi del DM 55/2014 in ragione della natura della causa e dell'impegno defensionale richiesto, vanno compensate tra le parti nella misura di un terzo, con condanna del **CP_1** convenuto alla refusione dei restanti due terzi in favore dell'attrice. Stessa ripartizione riguarda le spese di ctu licenziata in primo grado, come già liquidate.

L'attrice in riassunzione ha quindi dato atto di avere provveduto al pagamento (doc.n 5/6) a favore del **Controparte_2** delle somme indicate dall'Avv. Giuseppe Sanguineti in propria lettera 24.11.2021 pari ad € 24.443,40 (doc.n. 4) oltre le spese di registrazione della sentenza di Corte d'Appello pari ad € 200,00 (doc. n. 7). Chiede, pertanto, la restituzione di tali somme oltre rivalutazione e/o degli interessi.

Dato atto della corresponsione documentata di € 24.443,40 in favore del **CP_1** in esecuzione della precedente pronuncia resa in grado d'appello, se ne dispone pertanto la restituzione in favore di **Parte_1** come da richiesta, oltre interessi dalla corresponsione al saldo.

P. Q. M.

La Corte di Appello,

Ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa e reietta, definitivamente pronunciando,

annulla la delibera in data 20.4.2016 del *Controparte_2* di Savona in relazione al punto 1 dell' odg.

Condanna il *Controparte_3* alla restituzione in favore di *Parte_1* [...] della somma di € 24643,40, oltre interessi legali dalla corresponsione al saldo.

Compensa tra le parti nella misura di un terzo le spese di lite relative a tutti i gradi di giudizio, condannando il condominio *CP_1* di Savona a rifondere i restanti due terzi in favore di *Parte_1*, che liquida:

quanto al primo grado di giudizio in € 4300,00 per compensi, oltre esposti nella misura di due terzi, oltre rimb forfet. spese gen., iva e cpa come per legge, così ripartendo anche le già liquidate spese di ctu,;

quanto al secondo grado di giudizio, in € 3500,00 per competenze, oltre rimb forfet. spese gen., iva e cpa come per legge,

quanto al giudizio di legittimità in € in € 3100,00 per competenze, oltre esposti nella misura di due terzi, rimb forfet. spese gen., iva e cpa come per legge,

quanto al presente grado di giudizio, in € 3500,00 per competenze, oltre esposti nella misura di due terzi, rimb forfet. spese gen., iva e cpa come per legge;

Genova, 1.10.2023

Il Consigliere estensore
dott.ssa Maria Laura Morello

Il Presidente
dott Marcello Bruno