



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI CATANIA-SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte d'Appello di Catania - Seconda Sezione Civile - composta da:

- |                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| 1) Dott. Tommaso Francola    | Presidente                      |
| 2) Dott. Nicolò Crascì       | Consigliere                     |
| 3) Avv. Maria Angela Galioto | Giudice ausiliario rel. ed est. |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n.1280/2019 R.g.a.c.

TRA

**[REDACTED]**  
rappresentato e difeso dall'Avv. Carmelo Chimirri, per procura in atti  
-appellante-

E

**[REDACTED]**  
93015970895, in persona del suo rappresentante legale, rappresentato e difeso  
dall'Avv. Giuseppe Gambuzza, per procura in atti  
-appellato-

^^^

All'esito dell'udienza cartolare del 30 novembre 2020, la causa è stata posta in  
decisione sulle conclusioni precisate come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 12.10.2017 **[REDACTED]** conveniva davanti il  
Tribunale di Siracusa il **[REDACTED]** in persona dell'amministratore



p.t.per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni contraria e diversa istanza, pretesa ed eccezione, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla la delibera dell’assemblea del 11.9.2015 di nomina dell’amministratore, con consequenziale nullità di tutti gli atti e delibere successive, o, in subordine, dal dì dell’omesso rinnovo assembleare della carica; in subordine, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera del 14.9.2017 e del 28.9.2017, condannando il convenuto al pagamento delle spese competenze ed onorari del presente giudizio oltre iva e cpa”*.

In particolare, l’attore eccepiva: la nullità della delibera del 11.9.2015, con la quale l’assemblea aveva nominato amministratore del condominio il geom. Sportiello che non era condomino ma coniuge di una condomina e, pertanto, non avrebbe potuto ricoprire l’incarico di amministratore interno, né possedeva i requisiti di formazione e aggiornamento previsti dalla legge per ricoprire l’incarico di amministratore esterno; di conseguenza, erano nulli tutti gli atti e delibere compiuti dal *falsus procurator* dal dì della nomina o, in subordine, dall’omesso rinnovo della carica annuale per violazione dell’art. 1135 c.c.

Eccepiva, altresì, la nullità e/o annullabilità e/o inefficacia, anche per eccesso di potere, della delibera del 14.9.2017 avente ad oggetto l’approvazione del piano di riparto delle spese per i lavori di manutenzione straordinari appaltati dal Condominio alla ditta [REDACTED] della delibera del 28.9.2017, con la quale i lavori erano stati approvati ed era stato autorizzato il collaudo delle opere nonostante l’attore avesse già introdotto in data 31.5.2017 il giudizio di accertamento tecnico preventivo notificato al Condominio e all’impresa appaltatrice per fare accertare nel contraddittorio tra le parti che quest’ultima non aveva dato corretta esecuzione al contratto di appalto, perché aveva eseguito, senza autorizzazione, opere diverse da quelle concordate ed omesso l’esecuzione di quelle pattuite, oltre ad avere realizzato opere non conformi alle regole dell’arte.

Si costituiva il Condominio, contestando la domanda ed osservando che: a) la delibera dell’11.9.2015 era valida, e comunque il vizio rilevato dall’attore rientrava

tra le cause di annullamento, per cui era abbondantemente trascorso il termine di 30 giorni per l'impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. e, di conseguenza, anche gli atti e le delibere adottate dopo la nomina dell'amministratore erano valide; b) la nomina dell'amministratore **S. [REDACTED]** in difetto di revoca o dimissioni si era prorogata ex lege ai sensi del novellato art. 1129 c.c. fino alla data dell'11.9.2017, e quindi gli atti compiuti oltre l'anno dalla nomina erano validi ed efficaci perché disposti in regime di *prorogatio* ; c) l'attore non aveva interesse ad impugnare la delibera di nomina del suddetto amministratore, atteso che in data 8.11.2017, e quindi entro il termine di *prorogatio*, l'assemblea aveva nominato al suo posto un nuovo amministratore.

Con riferimento alle altre delibere impugnate del 14.9.2017 e del 28.9.2017, per le quali l'impugnazione sarebbe stata tempestiva, il convenuto Condominio, osservava che: a) erano infondati i vizi dedotti in quanto la delibera del 14.9.2017 era stata approvata a seguito di trasmissione della documentazione contabile allegata all'avviso di convocazione; b) le varianti all'appalto erano state autorizzate dall'assemblea con le delibere che venivano citate; c) con l'approvazione del conto consuntivo delle opere, le varianti resesi necessarie in corso d'opera erano state ratificate unitamente alle relative spese; d) erano infondate anche le censure rivolte alla delibera approvate il 28.9.2017 in quanto la convocazione dell'assemblea era stata regolarmente comunicata all'attore, come poteva evincersi dalla relazione rilasciata dal servizio privato di recapito postale ed era stato il direttore dei lavori nominato dal Condominio a sollecitare già nell'aprile 2017 la convocazione dell'assemblea per deliberare il collaudo e la consegna delle opere, già verificate conformi.

Con la prima memoria istruttoria di cui all'art 183 comma VI c.p.c. l'attore deduceva la nullità di altre delibere, precedenti e successive a quella di nomina dell'amministratore, che dovevano intendersi altresì impugnate in quanto compiute dal falso procuratore e/o viziate da eccesso di potere.



La causa veniva decisa dal Tribunale di Siracusa con la sentenza n. 1193/2019, pubblicata il 18.6.2019, che rigettava la domanda e condannava Bongiovanni Enrico al pagamento delle spese processuali in favore del Condominio.

Avverso la suddetta sentenza Bongiovanni Enrico ha proposto appello con atto di citazione notificato il 1.7.2019, affidato a cinque motivi di gravame.

Costitutosi in giudizio, il Condominio [REDACTED] ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità delle nuove domande formulate in appello ed ha insistito per il rigetto nel merito del gravame.

La Corte all'esito dell'udienza cartolare del 30 novembre 2020, sulle conclusioni precisate in atti, ha posto la causa in decisione con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo d'appello viene censurata la statuizione con la quale il tribunale ha dichiarato decaduto l'odierno appellante dalla facoltà di proporre ex art 1137 c.c. l'impugnazione della delibera dell'11.9.2015 di nomina dell'amministratore e degli atti e delibere conseguenti posti in essere, riconducendo l'assenza dei requisiti soggettivi (l'assenza della qualità di condomino e la mancata partecipazione ai corsi professionali previsti dall'art 71 bis delle disp. att. c.c.) tra i motivi di annullabilità della delibera in contrasto con i principi espressi dalla S.C. a sezioni unite n. 486/2005, che invece considera nulle le delibere che violano le norme inderogabili di ordine pubblico, categoria cui vanno ricomprese le disposizioni di cui all'art.71 bis disp. att. c.c. (ed a sostegno di detta tesi cita la sentenza del Tribunale di Padova n. 818/2017).

Deduce l'appellante che il nominato amministratore [REDACTED] coniuge della condomina Amaldi, aveva taciuto di non essere condomino e di avere appreso la circostanza a seguito di visura immobiliare; che tutti gli atti compiuti dall'amministratore, ed in particolare il contratto d'appalto sottoscritto il 14.4.2016, ai sensi dell'art 1398 c.c. erano nulli e non vincolanti per l'odierno appellante, che



pertanto ha diritto alla restituzione della somma di € 9.200,00 indebitamente versate al Condominio.

Il motivo è infondato.

Infatti, diversamente da quanto deduce l'appellante, la Corte di Cassazione a sezione unite n.486/2005 nel fare la distinzione tra le cause di nullità e di annullabilità delle delibere condominiali ha statuito che "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientrano nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto".

Nello stesso senso di recente si sono espresse le sezioni unite con la sentenza n. 724/2020.

Ne consegue che è corretta l'affermazione del tribunale, secondo cui i vizi delle delibere condominiali derivanti da violazione di prescrizioni legali sono annullabili nel termine di decadenza prescritto dall'art 1137 c.c.

Nella fattispecie il vizio denunciato dall'odierno appellante non attiene alla delibera in sé di nomina dell'amministratore ma alla mancanza dei requisiti soggettivi in capo al nominato amministratore, e ciò - a parere del Collegio - può essere motivo di revoca dalla carica ma non motivo di nullità della delibera, atteso che l'art. 71 bis disp. att. c.c. non prevede che per l'amministratore esterno (essendo pacifico chel'amministratore nominato non era condomino) la carenza dell'attività di



formazione periodica sia fattore determinante la cessazione dell'incarico né tale conseguenza è prevista dal DM n. 140/2014, che disciplina l'attività di formazione professionale degli amministratori condominiali.

In ogni caso il citato articolo va letto ed interpretato congiuntamente al novellato articolo 1129 c.c., pure modificato dalla legge n. 220/2012, che ai commi XI e XII elenca una serie di ipotesi tipiche di gravi irregolarità, che giustificano la revoca dell'amministratore condominiale, consistenti in condotte omissive del medesimo, successive o contestuali alla sua nomina mentre il comma XIV sancisce espressamente la nullità della nomina dell'amministratore in caso di mancata specificazione, al momento della nomina o del suo rinnovo, dell'entità del compenso richiesto.

Orbene, da tale previsione può evincersi che, quando il legislatore ha inteso sanzionare con la nullità della delibera di nomina dell'amministratore l'omissione di alcuni adempimenti connessi all'assunzione dell'incarico di amministratore condominiale (indicazione dell'onorario), lo ha affermato espressamente, e quindi ipotesi ulteriori di nullità, quale conseguenza dell'inadempimento di altri doveri, non possono essere ricavate in via di interpretazione estensiva o per analogia.

In definitiva, gli inadempimenti atipici, specie se protratti nel tempo, possono invece integrare le gravi irregolarità che giustificano la revoca dalla carica, tant'è che l'odierno appellante, senza richiedere all'assemblea la revoca dell'amministratore in carica, ha assunto l'iniziativa di richiedere al giudice detta revoca con atto notificato il 28.9.2017, poi rinunciata a seguito delle dimissioni dell'amministratore in data 8.11.2017.

Tuttavia, la citata iniziativa giudiziaria resa inutile dalle dimissioni dell'amministratore non può essere utilizzata per sanare la decadenza maturata per impugnare la delibera di nomina dell'amministratore né per riproporre la domanda di revoca dell'amministratore fondata sull'assenza dei titoli per ricoprire la carica, rientrando detta doglianza al più tra le ragioni di annullabilità proponibile nel termine di 30 giorni dalla data della sua approvazione, e trova smentita negli atti di causa l'assunto di parte appellante di avere appreso in ritardo che l'amministratore









Con il quinto motivo l'appellante censura il regolamento delle spese processuali poste a proprio carico dal tribunale e ne chiede la riforma.

Il terzo e quarto motivo di gravame connessi tra loro si esaminano congiuntamente e sono infondati.

In via preliminare occorre esaminare l'eccezione, sollevata dall'appellato, di inammissibilità dell'impugnazione delle altre delibere condominiali non impugnate con l'atto introduttivo del giudizio.

L'eccezione è fondata.

Infatti, con l'atto introduttivo [REDACTED] ha chiesto che venisse accertata e dichiarata la nullità della delibera di nomina dell'amministratore per carenza dei requisiti soggettivi necessari per ricoprire la carica, e per l'effetto ha chiesto che venissero dichiarati nulli tutti gli atti e le delibere successive adottate dal falso procuratore, ed in subordine che venissero dichiarate nulle o annullabili le delibere del 14.9.2017 e del 24.9.2017 per i motivi indicati in fatto.

Con la memoria istruttoria ex art 183 comma VI n. 1 l'attore ha chiesto che il controllo di legittimità venisse esteso ad altre delibere che si assumevano fossero anch'esse nulle e/o annullabili, e precisamente quelle adottate nelle sedute del 9.10.2015, del 3.12.2015, del 19.2.2016, del 1.7.2016, del 15.7.2016 e del 22.2.2017, per ragioni che non erano riconducibili all'invalidità derivata dalla carenza di potere dell'amministratore ma per altri vizi specifici dedotti in ordine alle singole delibere, oltre ad impugnare la sottoscrizione del contratto d'appalto del 14.4.2016 per la motivazione che il contratto aveva previsto il pagamento dei SAL nel termine di 30 giorni dalla presentazione mentre nella lettera di offerta dell'appaltatrice aveva indicato il termine di 60 giorni.

Nella citata memoria istruttoria l'attore formulava le testuali conclusioni: *Ritenere e dichiarare che l'Amministratore [REDACTED] non possedeva i requisiti previsti dalla norma per ricoprire l'incarico, e per l'effetto accertare e dichiarare nulla la delibera dell'assemblea del 11.9.2015 di nomina dell'amministratore per violazione di legge, con conseguenziale nullità di tutti gli atti e delibere successive, indicati in narrativa; Accertare che l'Assemblea non ha rinnovato l'incarico all'Amministra-*

tore Sportiello, e per l'effetto dichiarare nulli e/o inefficaci tutti gli atti e delibere successive, indicati in narrativa; Accertare e dichiarare che l'amministratore [REDACTED] in regime di prorogatio ha assunto condotte e spese eccedendo dai poteri, e per l'effetto dichiarare la nullità e/o inefficacia di tutti gli atti e delibere successive, indicati in narrativa; Accertare e dichiarare la nullità e/o l'inefficacia e/o l'annullabilità della delibera del 14.9.2017 e relativo piano di riparto lavori straordinari e spese e della delibera del 28.9.2017; Indi accertare e dichiarare non vincolanti per il condomino attore le delibere e gli atti dichiarati nulli e/o inefficaci e/o annullati con conseguenziale diritto alla restituzione della somma di € 10.000,00 versata dall'attore al condominio, indi condannare il Condominio Costa d'Oro nella persona dell'amministratore p.t. alla restituzione della superiore somma o in quella maggiore o minore che si determinerà anche tramite CTU contabile”.

Le conclusioni così formulate potrebbero far pensare che l'invalidità delle altre delibere citate possa essere l'effetto derivato dall'invalidità della nomina dell'amministratore, per cui a cascata tutti gli atti successivi dovrebbero essere travolti; invece, le ragioni espresse a fondamento dell'invalidità di ogni delibera indicata dimostrano, come è confermato dalle censure contenute nei motivi di appello, che il [REDACTED] ha proceduto con la citata memoria istruttoria non ad una specificazione dell'originaria domanda ma ad una inammissibile ampliamento della stessa in quanto si impugnano, per una diversa *causa petendi*, altre delibere in aggiunta a quelle indicate nell'atto introduttivo e si introduce la domanda di risarcimento del danno.

Infatti, con la sentenza della Suprema Corte a sezioni unite n. 12130/2015 si è chiarito “che la vera differenza tra le domande *nuove* implicitamente vietate e le domande *modificate* espressamente ammesse non sta... nel fatto che in queste ultime le *modifiche* non possono incidere sugli elementi identificativi, bensì nel fatto che le domande *modificate* non possono essere considerate "nuove" nel senso di "ulteriori" o "aggiuntive", trattandosi pur sempre delle stesse domande iniziali modificate - eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali- o, se si vuole, di domande



diverse che però non si aggiungono a quelle iniziali ma le sostituiscono e si pongono pertanto, rispetto a queste, in un rapporto di alternatività".

Poi è stato anche chiarito che si ha "mutatio libelli" quando si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un "petitum" diverso e più ampio oppure una "causa petendi" fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e particolarmente su un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo" (vedi ex plurimis, Cass. 20/07/2012 n. 12621; Cass. sez. un. n. 12310/2015; da ultimo, Cass. 13/8/2018 n. 20716).

Ciò premesso, sono infondate le censure contenute nel quarto motivo di gravame afferenti l'omesso pronunciamento da parte del tribunale sull'invalidità delle altre delibere non indicate nell'atto introduttivo e sul risarcimento del danno, non essendo tenuto il giudicante a pronunciare sulle domande non validamente formulate, opponendosi tra l'altro in materia di impugnazione ex art 1137 c.c., oltre che i sopraesposti principi generali, la consolidata giurisprudenza di legittimità che restringe per l'attore-condomino che intende impugnare la delibera condominiale la stessa capacità di *emendatio* della domanda prevista dall'art 183 c.p.c..

Ed infatti in materia vige il principio, condiviso dal Collegio, che "Ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritto, ovvero per una propria *causa petendi* che rende diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento per un motivo difforme da quello inizialmente dedotto in giudizio e che, allo stesso tempo, impedisce al giudice la dichiarazione di annullamento della deliberazione dell'organo collegiale per un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie distinto da quello indicato dalla parte" (v. Cass n. 4686/2018; Cass n. 1378/1999).

Ne discende che, in applicazione del correlato principio secondo cui "La *causa petendi* dedotta in causa come motivo di invalidità della delibera, intesa come elemento di identificazione della domanda sulla quale si radica il contraddittorio,



non è costituita esclusivamente dall'allegazione degli elementi del fatto sui quali si fonda la pretesa, ma include necessariamente le ragioni di diritto che giustificano le richieste formulate in giudizio” (Cass 16775/2018), sono inammissibili sia l’impugnazione delle delibere diverse da quelle indicate nell’atto introduttivo sia i motivi ulteriori d’invalidità allegati dall’odierno appellante, tardivamente, nel presente e nel precedente grado, sia pure afferenti alle delibere impugnate con l’atto introduttivo.

Tanto precisato per stabilire il perimetro delle censure ammissibili, costituisce motivo inammissibile d’invalidità della delibera del 14.9.2017 quello dedotto nel terzo motivo di gravame, secondo cui la citata delibera sarebbe il risultato dell’eccesso di potere nella forma della “della falsità e dell’errata contabilizzazione del piano di riparto”, se si considera che nel grado precedente l’eccesso di potere, infondatamente imputato all’assemblea, veniva ravvisato nella compiuta scelta (discrezionale) di avere accettato e pagato lavori che il Bongiovanni assumeva non essere conformi alle regole d’arte e/o al contratto, creando così un pregiudizio all’attore nel godimento dell’immobile (memoria ex art 183, comma VI, n. 1 c.p.c.). In altri termini l’odierno appellante nel dedurre l’invalidità della citata delibera non ha messo in dubbio la veridicità della contabilità dei lavori ed il conseguente piano di riparto, quanto piuttosto la mancata disponibilità della documentazione contabile riguardante i lavori e l’assenza di autorizzazione preventiva da parte dell’assemblea alle varianti e di quella successiva di ratifica delle variazioni disposte unilateralmente dall’amministratore.

Le suddette contestazioni sono infondate, ed al riguardo è sufficiente leggere il verbale in atti della seduta assembleare del 14.9.2017 (la cui veridicità non è stata contestata né tantomeno provata dall’appellante, vedi Cass. n. 11526/1999, e Cass. 11375/2017) per potere affermare che l’eccezione iniziale formulata dalla moglie dell’odierno appellante intervenuta all’assemblea su delega del marito, di mancato recapito del piano di riparto, era stata dalla stesa ritirata a seguito del rilievo dell’amministratore di trasmissione della relativa contabilità in allegato all’avviso di



convocazione e risulta dal verbale che la stessa delegata ha riconosciuto di avere ricevuto la documentazione e di avere mosso il rilievo per una svista.

Si aggiunga che ciascun comproprietario ha la facoltà di richiedere ed ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza dovere specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dei documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti (Cass., n. 19799/2017).

Pertanto, solo un eventuale rifiuto opposto dell'amministratore, insussistente nella fattispecie, potrebbe determinare l'annullabilità delle delibere successivamente approvate sul punto, atteso che tale rifiuto inciderebbe sul procedimento di formazione delle maggioranze in assemblea” (Cass. n. 12650/2008).

Anche le altre censure sono infondate risultando dagli atti, come già dedotto dal Condominio in sede di costituzione in primo grado, che nel corso dell'appalto l'assemblea era stata chiamata, su richiesta e relazione del direttore dei lavori, ad approvare variazioni rispetto al contratto originario e, anche se non tutte le varianti fossero state previamente autorizzate, per pacifica giurisprudenza di legittimità è consentito all'assemblea di approvare successivamente le varianti delle opere di manutenzione straordinarie appaltate, comportanti un aumento delle spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 c.c. (Cass. n. 4430/2017; Cass.n. 6896/1992; Cass. n. 10865/2016). Ed infatti “L'assemblea può, infatti, ratificare le spese straordinarie erogate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione” (Cass. n. 18192/2009; Cass. n. 2864/2008).



In conclusione, la conformità alla legge ed al regolamento interno delle delibere adottate il 28.9.2017 ed il 14.9.2017 non può essere in questa sede messa in dubbio dall'esito del giudizio per ATP, ove il c.t.u. nominato nella relazione datata 4.1.2019 ha riscontrato vizi nelle opere, in quanto "il controllo dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si rivolge anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea" (Cass n. 20135/2017).

Orbene, nella fattispecie l'eccesso di potere prospettato dall'odierno appellante in primo grado (ed anche, sebbene inammissibile, in questo grado) a carico delle citate delibere comporta il superamento dei limiti sopra delineati entro i quali possono impugnarsi le delibere assembleari, posto che la decisione, adottata all'epoca dall'assemblea, di saldare ogni rapporto con l'impresa appaltatrice e di procedere al collaudo e alla consegna delle opere su indicazione positiva del direttore dei lavori, senza attendere l'esito del procedimento per ATP, attiene proprio al merito ed alla opportunità della scelta operata dall'assemblea, senza che ciò abbia determinato un grave pregiudizio alla cosa comune, inteso come danno procurato per conservazione o al godimento delle parti comuni, essendo irrilevante per escludere la legittimità delle citate delibere che gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni si sono rilevati *ex post* (nel 2019) meno efficaci o non conformi a quelli programmati (Cass 5061/2020).

Pertanto, nessun pregiudizio per i propri diritti può derivare all'appellante dalla presente decisione, stante che da quanto risulta agli atti, all'esito del giudizio per accertamento tecnico preventivo, il Bongiovanni ha legittimamente introdotto



un'azione risarcitoria, ancora pendente, a carico dell'impresa appaltatrice e del Condominio per i danni registrati nel proprio appartamento dipendenti dalla non corretta esecuzione delle opere appaltate.

Infine, dagli atti di causa risulta che al Bongiovanni l'avviso di convocazione per l'assemblea del 28.9.2017 è stato trasmesso e nessun pregiudizio costui ha subito dall'omessa comunicazione del verbale assembleare del 28.9.2017, stante che non gli è stato impedito di proporre l'impugnazione tempestiva della delibera avente ad oggetto il collaudo delle opere approvata nella predetta seduta.

Il restante motivo, riguardante le spese processuali, resta assorbito dalla decisione di rigetto del gravame.

-----

In ordine alle spese processuali, all'esito del rigetto dell'appello le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo in base al DM n. 55/2014, in conformità dei valori medi tabellari e tenuto conto del valore della causa (scaglione da € 5.200,01 ad € 26.000,00).

L'impugnazione è stata proposta in data successiva al 31.1.2013 di entrata in vigore della legge di stabilità del 2013 (L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, del 2012), che ha integrato il D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, aggiungendovi il comma 1 quater del seguente tenore: "Quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma dell'art. 1 bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso".

Deve, pertanto, provvedersi in conformità.

P. Q. M.

La Corte, definitivamente decidendo, rigetta l'appello proposto da **Bongiovanni** nei confronti del Condominio **Bongiovanni** ed avverso la sentenza del Tribunale di Siracusa n. 1193/2019, pubblicata il 18.6.2019.

Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese giudiziali in favore del Condominio Costa d'Oro, che liquida in complessivi € 3.777,00 (€ 1.080,00 per la fase di studio, € 877,00 per la fase introduttiva, € 1.820,00 per la fase decisionale), oltre il 15% per spese generali, Iva e C.p.a. come per legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti per il pagamento, a carico del Bongiovanni, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello

Così deciso nella camera di consiglio del 12 aprile 2021, svolta a mezzo applicativo Microsoft Teams ai sensi dell'art. 23, co. 9, del D.L. 28/10/2020 n. 137.

Il Giudice Estensore

Avv. Maria Angela Galioto

Il Presidente

Dott. Tommaso Francola