

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI ANCONA**  
**II SEZIONE CIVILE**

Riunita in camera di consiglio con l'intervento dei sigg. magistrati

Dott.ssa Maria Ida Ercoli Presidente

Dott.ssa Cecilia L.C. Bellucci Consigliere

Dott.ssa Paola Boiano Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento n. 1332/2019 R.G.

promosso da

CA.Da. (c.f. (...)) e MI.Ne. (c.f. (...)), rappresentati e difesi dall'avv. Gi.Al. ed elettivamente domiciliati in Fabriano alla Via (...), presso lo studio del medesimo

**APPELLANTE**

Contro

IL Condominio di (...), in persona dell'Amministratore e Legale Rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Ma.Di. ed elettivamente domiciliato in via (...) presso lo studio del medesimo

**APPELLATO**

**CONCLUSIONI**

I procuratori delle parti hanno concluso come da note scritte depositate per l'udienza del 04 maggio 2022

Oggetto: impugnativa di delibera condominiale

**FATTI di CAUSA**

Con sentenza n. 1438/2019, pubblicata il 06/08/2019 (rg 988/2018), il Tribunale di Ancona rigettava le domande di nullità e/o annullamento delle delibere condominiali del 1/12/2017 e 18/04/2018 avanzate dagli odierni appellanti nei confronti del Condominio appellato,

compensando tra le parti le spese di lite tenuto conto della materia del contendere e degli orientamenti giurisprudenziali difforni in materia.

Premette il Tribunale che Ca.Da. e Mi.Ne., in qualità di condomini, convenivano in giudizio il Condominio di \_\_\_\_\_, Contrada (...), al fine di far dichiarare nulla, annullabile o invalida, la delibera assembleare adottata in data 01.12.2017 e, in via subordinata, chiedevano che le spese relative alle opere approvate nella stessa delibera fossero sostenute unicamente dalla maggioranza dei condomini che aveva votato favorevolmente; che gli attori assumevano che la delibera era nulla per essere stati avvisati della riunione condominiale tramite mail ordinaria e perché il Condominio aveva scelto di sostituire il precedente impianto della fognatura, prevedendo una spesa voluttuaria e troppo gravosa per i singoli Condomini; che i nominati attori impugnavano anche la delibera condominiale del 18/04/2018, adottata per ratificare quella del 01/12/2017, il cui giudizio (n. 4622/2018 rg) veniva riunito al primo.

Ciò premesso, osserva il primo giudice che i lavori contestati dagli attori sono stati determinati a seguito dell'ordinanza n. 13 del 20.05.2017 del Comune di \_\_\_\_\_ con la quale si chiedeva al condominio "Eliminazione inconveniente igienico-sanitario riscontrato presso l'immobile sito in Contrada (...)" e ai proprietari si ordinava di provvedere all'immediata eliminazione dell'inconveniente \_\_\_\_\_ riscontrato, fissando in giorni 20 (venti) dalla data di notifica il termine di scadenza per l'esecuzione di quanto stabilito; che parte attrice aveva eccepito l'invalidità della delibera assembleare dell'1.12.2017 in quanto l'avviso di convocazione era stato inviato tramite mail, senza tuttavia contestare la mancata ricezione della mail ma solo la modalità della convocazione, utilizzata invero già in precedenza per altre convocazioni di assemblea alle quali gli attori avevano partecipato senza contestare il mezzo; che, pertanto, non avendo contestato la mancata ricezione della mail e mai obiettato alle precedenti comunicazioni pervenute tramite mail ordinaria, hanno di fatto accettato le convocazioni per mail ordinaria. Osserva altresì il Tribunale che gli attori eccepivano l'invalidità della delibera assembleare del 18.04.2018 per eccesso di potere, in quanto non sarebbero stati debitamente ridiscussi i punti con cui erano state ratificate le decisioni assunte con l'assemblea del dicembre del 2017 e, comunque, perché l'assemblea non poteva ratificare una delibera nulla o invalida; che l'eccesso di potere stava nel fatto che l'assemblea aveva deliberato di approvare un contratto a misura e non a corpo, oltre al fatto che l'importo di cui al contratto di appalto era superiore rispetto all'esito dell'ATP; che, nel caso che ci occupa, le delibere adottate dal condominio non rientrano nelle fattispecie di nullità e/o di annullabilità siccome individuate dalle S.U. nella nota pronuncia n. 4806/2005; che il sindacato del giudice, in sede di impugnativa delle delibere assembleari, attiene solo alla legittimità di queste (e quindi alla violazione di legge ed al regolamento), con preclusione dell'esame del merito e cioè delle ragioni di opportunità e di convenienza che possono aver determinato l'assemblea a provvedere in un modo piuttosto che in un altro; che, solo nel caso in cui l'assemblea abbia deliberato con eccesso di potere, il sindacato del giudice può calarsi nell'esame del merito delle decisioni adottate dall'assemblea; che l'eccesso di potere è frutto di elaborazione giurisprudenziale e può dirsi esistente quando il deliberato comporti un pregiudizio grave all'amministrazione della cosa comune, vale a dire quando la causa del provvedimento adottato sia falsamente deviata dal suo naturale modo di essere (cfr. Cass. n. 1865/1968); che, in ogni caso "grava su chi impugna la delibera l'onere di fornire la dimostrazione dell'effettiva sussistenza dell'abuso e dell'eccesso di potere" (Cass. sez. lav. 6361/2003) e dare dimostrazione che la delibera condominiale sia stata adottata per finalità estranee agli interessi del condominio con pregiudizio della collettività; che, peraltro, nel corso della causa è sopravvenuta la nuova assemblea del 18.04.2018, che ha deliberato all'unanimità la ratifica di tutte le decisioni assunte all'assemblea

dell'1.12.2017, per cui è venuto meno l'interesse a coltivare le impugnazioni delle delibere condominiali non più efficaci nella gestione del condominio; che le pregresse considerazioni circa la validità e la legittimità delle deliberazioni adottate dal Condominio convenuto all'assemblea del 18.04.2018, consentono di ritenere che la domanda attorea di declaratoria di loro nullità, annullabilità e/o inefficacia debba essere respinta perché infondata.

Avverso l'impugnata sentenza propongono appello Ca.Da. e Mi.Ne., deducendo i motivi di seguito riepilogati ed esaminati, per chiedere, in via principale, previo accoglimento delle istanze procedurali ed istruttorie, la riforma integrale della gravata sentenza, e quindi, che siano dichiarate nulle, ovvero annullabili o comunque invalide, le delibere assembleari assunte dall'assemblea del Condominio Contrada (...), di Agugliano (AN) in data 01 dicembre 2017 ed in data 18 aprile 2018; in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui le delibere impuginate non vengano dichiarate nulle, ovvero annullabili o comunque invalide, dichiarare che le spese relative alle opere approvate nelle delibere medesime dovranno essere sostenute unicamente dalla maggioranza favorevole alle stesse. Il tutto con condanna al pagamento delle spese, anche tecniche, dei diritti e degli onorari di entrambi i gradi del giudizio.

Con comparsa di risposta, depositata il 23/12/2019, si è costituito in giudizio il Condominio di (...), contestando le motivazioni del gravame, per chiedere il rigetto dell'appello, in quanto infondato in fatto e in diritto, comprese le richieste istruttorie reiterate, con conseguente conferma della gravata pronuncia e vittoria delle spese di lite del doppio grado.

Con ordinanza del 04 maggio 2022 la Corte ha trattenuto la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 cpc.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo l'appellante censura la gravata sentenza per mancata concessione dei termini ex art. 183 cpc nel procedimento nrg 4622/2018 e mancato svolgimento della necessaria istruttoria. Deduce, a tal fine, che all'udienza del 14 novembre 2018, nel procedimento NRG 4622/2018, entrambi i procuratori delle parti avevano richiesto la concessione dei termini ex Art. 183, sesto comma, c.p.c., ed il Giudice si era riservato in quanto avrebbe dovuto decidere sull'eventuale riunione dei due giudizi richiesta nel procedimento NRG 988/2018; che, con l'ordinanza del 4 dicembre 2018, il Giudice ha sciolto le riserve assunte in entrambi i procedimenti ritenendo di dover "decidere preliminarmente in merito alla irregolarità dell'assemblea condominiale, e alla conseguente validità delle delibere assembleari oggetto di entrambi i giudizi", di fatto dimenticando di far svolgere le memorie di trattazione nel procedimento NRG 4622/2018; che tale dimenticanza configura una gravissima mancanza procedurale, soprattutto alla luce del fatto che il Giudice non si è limitato a decidere preliminarmente in merito alle irregolarità formali delle assemblee impuginate, fissando per il prosieguo del procedimento in relazione a tutti gli altri motivi di impugnazione delle delibere ma ha deciso definitivamente sull'intera causa, così menomando gravemente il diritto di difesa delle parti.

Il motivo è infondato e va pertanto respinto.

Secondo la Suprema Corte, in forza del combinato disposto degli artt. 187, comma 1, c.p.c. e 80-bis disp. att. c.p.c., in sede di udienza fissata per la prima comparizione delle

parti e la trattazione della causa ex art. 183 c.p.c., la richiesta della parte di concessione di termine ai sensi del comma 6 di detto articolo non preclude al giudice di esercitare il potere di invitare le parti a precisare le conclusioni ed assegnare la causa in decisione, atteso che ogni diversa interpretazione delle norme suddette, comportando il rischio di richieste puramente strumentali, si porrebbe in contrasto con il principio costituzionale della durata ragionevole del processo, oltre che con il "favor" legislativo per una decisione immediata della causa desumibile dall'art. 189 c.p.c. (Cass. 2017/7474, 2017/8287; 2016/4767). Nel caso specifico, peraltro, considerato che la delibera del 18/04/2018, oggetto del giudizio iscritto al n. 4622/2018 rg, come asserito dagli appellanti, ha meramente ratificato il contenuto della delibera del 01/12/2017 oggetto del giudizio precedentemente iscritto al n. 988/2018 rg, al quale è stato riunito il secondo (n. 4622/2018 rg) e nel quale erano già stati concessi i termini ex art. 183 co. VI cpc (vedi ordinanza ud. 20.06.2018), può ritenersi che le parti abbiano avuto la possibilità di svolgere le proprie difese, ponendo le questioni di rito e di merito attinenti i motivi di impugnazione della prima delibera, e quindi anche della seconda, definendo così il thema decidendum ed il thema probandum dei giudizi riuniti.

Con il secondo motivo l'appellante censura la gravata sentenza perché basata su un fatto contestato e non provato da controparte. Deduce, a tal fine, che la decisione è errata per aver ritenuto che "Gli attori nel tempo hanno avuto diverse convocazioni di assemblea a mezzo mail, alle quali hanno sempre partecipato senza mai contestare il mezzo, prima della convocazione del 01.12.2017", ed ha errato, di conseguenza, anche nel ritenere che "Nel caso in esame gli stessi condomini non avendo contestato la mancata ricezione della mail e mai obiettato alle precedenti comunicazioni pervenute tramite mail ordinaria, hanno di fatto accettato le convocazioni per mail ordinaria".

Con il terzo motivo censura la gravata pronuncia per non aver ravvisato la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. nella convocazione dell'assemblea del 01/12/2017. Deduce, a tal fine, che l'elenco delle modalità di trasmissione indicate nell'art. 66 disp. att. c.c. è da considerarsi tassativo poiché l'avviso di lettura dell'e-mail, a differenza della PEC, non ha alcun valore legale; che, inoltre, deve essere considerato che l'art. 66 disp. att. c.c. è norma ritenuta inderogabile dall'art. 72 disp. att. c.c., dal che non si comprende come sia possibile, da un lato negare qualsiasi deroga, ancorché voluta dall'assemblea o dalla maggioranza di essa tramite una modifica del regolamento condominiale, mentre dall'altro si possa ammettere che l'eccezione alle modalità di convocazione possa essere introdotta su richiesta del singolo condomino o, come nel caso di specie, sulla base di una mera presunzione di tacita accettazione da parte del condomino.

I due motivi, connessi tra loro, sono infondati e va pertanto respinti.

La rivalutazione dei fatti costitutivi della domanda attrice, siccome allegati dalla odierna parte appellante, consente di ritenere dirimente la circostanza che non sia stato contestato il mancato ricevimento della email avente ad oggetto la convocazione dell'assemblea del 01/12/2017 e, pertanto, può ritenersi che i condomini appellanti abbiano avuto effettiva notizia della convocazione, a prescindere dal mezzo con la quale quest'ultima è stata trasmessa e dal fatto se avessero ricevuto o meno in precedenza convocazioni delle assemblee condominiali tramite semplici email. Benché, infatti, in forza dell'art. 66 delle disp.att.c.c., l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale debba essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani del condòmino e tale elenco di mezzi di comunicazione sia tassativo, per cui qualsiasi altro mezzo non è reputato efficace, quale l'e-mail semplice che non è contemplata dalla norma, deve ritenersi che l'uso della stessa non sia vietato,

ma a condizione che la ricezione sia garantita e soprattutto - in caso di contestazione - a patto che possa essere provata la comunicazione (Trib. Tivoli 05/04/2022 n. 493). Nel caso di specie, lo si ripete, la mancata ricezione dell'email di convocazione non è stata opposta dai destinatari e, pertanto, può ritenersi acquisita al processo, come pacifica in quanto non contestata, la circostanza dell'oggettiva ricezione dell'email di convocazione dell'assemblea del 01/12/2017 da parte dei medesimi.

Con il quarto motivo censura la gravata pronuncia per non aver ravvisato l'eccesso di potere della delibera del 18 aprile 2018 dovuto alla mera reiterazione di una precedente delibera già oggetto di giudizio. Deduce, a tal fine, che la delibera del 18 aprile 2018 è palesemente affetta da eccesso di potere consistente proprio nella mera integrale reiterazione di quanto già deliberato in occasione dell'assemblea del 01 dicembre 2017, senza nulla aggiungere, né togliere, atteso che non vi sia stata alcuna concreta ed effettiva riconsiderazione degli interessi condominiali; che tale principio di diritto è stato recentemente chiarito dalla giurisprudenza di merito e di legittimità, secondo la quale, affinché una delibera possa legittimamente sostituirsi a quella già impugnata, è necessario un riesame della precedente decisione, da effettuarsi attraverso un nuovo apprezzamento degli interessi da perseguire e comporre, eliminando eventuali vizi, finalizzato ad un concreto risultato gestorio a tutela della collettività condominiale (Trib. Roma n. 202/2016); che se, invece, l'assemblea si limita semplicemente a confermare quanto già deciso in precedenza, la seconda deliberazione non può considerarsi "legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante assembleare", configurandosi, al contrario, un eccesso di potere che determina l'invalidità della seconda deliberazione (cfr. Cass. civ. 20.4.2001, n. 5889); che in tema di ratifica di delibere assembleari la disposizione dell'art. 2377 c.c. secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea di una società per azioni, non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge, è applicabile per identità di ratio anche in materia di condominio. Si ha sostituzione della delibera condominiale nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza" (Cass. civ. Sez. II Ord., 06/04/2018, n. 8515); che le decisioni richiamate sono applicazioni della medesima ratio che, non solo chiarisce la palese invalidità della delibera del 18 aprile 2018, ma chiude il cerchio anche in relazione all'impossibilità, nel caso di specie, di addivenire ad una dichiarazione di avvenuta cessazione della materia del contendere in relazione all'impugnazione della delibera del 01 dicembre 2017, in quanto è evidente che la seconda delibera non sostituisce la prima, ma si limita semplicemente a ribadirla; che la seconda delibera deve dunque considerarsi invalida, sia perché l'assemblea non può ratificare una delibera nulla, annullabile o comunque invalida, sia soprattutto perché con essa l'assemblea ha commesso un eccesso di potere, in quanto la decisione non può che essere volta unicamente ad eludere la definizione del giudizio già pendente.

Il motivo è infondato e va pertanto rigettato.

Secondo la Suprema Corte, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali, a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità. Rimane affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese (a differenza, peraltro, di quel che espressamente statuisce il medesimo comma 8 dell'articolo 1377 del Cc, nel

testo successivo al Dlgs. n. 6 del 2003, il quale dispone che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società...") ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex articolo 1137 del Cc, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione (Cassazione civile sez. VI, 08/06/2020, n.10847). Facendo applicazione della giurisprudenza richiamata al caso di specie, reputa la Corte adita che la delibera condominiale del 18/04/2018, avendo provveduto sui medesimi argomenti, ratificando espressamente il contenuto della delibera del 1/12/2017, se, da un lato, ha consentito di rimuovere l'iniziale causa di invalidità opposta dai condomini Ca.-Mi., ovvero la convocazione della precedente assemblea condominiale a mezzo semplice email (che, comunque, sulla scorta di quanto sopra motivato in risposta ai primi due motivi del gravame, deve ritenersi infondata), dall'altro, non consente di ritenere cessata la materia del contendere in relazione agli altri motivi di impugnazione della delibera del 01/12/2017 e, quindi, della stessa delibera del 18/04/2018, che ha ratificato la prima. Va escluso, pertanto, l'eccesso di potere sotto il profilo della ravvisabilità in detta ultima assemblea del fine unico di eludere la definizione del giudizio già pendente.

Con il quinto motivo censura la gravata decisione per l'omessa applicazione dei criteri di ripartizione della spesa in violazione dell'art. 1121 c.c. e dell'art. 4 del regolamento contrattuale condominiale. Deduce, a tal fine, che la spesa oggetto delle delibere impugnate è qualificabile come eccessivamente onerosa e voluttuaria, tanto in relazione ai costi di sostituzione dell'impianto con uno equivalente a quello precedente, quanto in relazione all'effettiva importanza del fabbricato condominiale che, come evidenziato nella relazione di accertamento tecnico preventivo (doc. n.22 NRG 988/2018), versa in stato pessimo ed è affetto da numerosissimi e gravissimi vizi e difetti di costruzione; che, il perito di parte del condominio, infatti, nella propria relazione depositata nel primo grado del giudizio, afferma chiaramente che l'impianto attualmente realizzato è diverso da quello precedente, per ragioni strutturali e funzionali, tanto che a pag.5 della perizia si legge Pertanto, sebbene l'impianto di trattamento necessario per gli scarichi civili del condominio fosse un impianto di depurazione biologica ad ossidazione totale unitamente ad un pozzetto degrassatore per le acque provenienti dalla cucina che rispettasse i limiti stabiliti dalla Tab.3 All.5 del D.Lgs.152/06 per scarichi sul corpo idrico superficiale significativo, si è optato per l'installazione di un impianto di maggiori potenzialità, in grado di garantire i limiti stabiliti dalla Tab.4 All.5 D.Lgs.152/06 per scarico dei reflui sul suolo (...) e a pag.10: L'impianto di trattamento reflui proposto al condominio, è più costoso di quello esistente; che tali nuove ed ulteriori caratteristiche dell'impianto approvato, unitamente agli esorbitanti costi della rimozione delle terre ammalorate dal danneggiamento del precedente impianto, rimozione che peraltro non è mai avvenuta, hanno determinato un costo di due volte e mezzo superiore rispetto a quello stabilito dal CTU in sede di ATP; che, in definitiva, deve ritenersi nulla e improduttiva di effetti ogni deliberazione che impone ai condomini non assenzienti prestazioni che vengono determinate in violazione dei criteri stabiliti dalla legge.

Il motivo è infondato e va pertanto respinto.

La rivalutazione del materiale probatorio acquisito in primo grado, in particolare della relazione del tecnico del condominio Ing. Pi., richiamata dallo stesso appellante a sostegno dell'impugnazione, consente di affermare che le opere deliberate dall'assemblea condominiale per la sostituzione dell'impianto di depurazione dei reflui del

Condominio non hanno comportato una spesa voluttuaria in ragione del fatto che le opere sono state determinate dall'ordinanza n.13 del 20/05/2017 con la quale il Comune di Agugliano aveva prescritto ai proprietari l'eliminazione degli inconvenienti igienicosanitari riscontrati nell'immobile condominiale. Le medesime opere non hanno comportato neppure una spesa che possa ritenersi gravosa in ragione del fatto che l'impianto di trattamento reflui proposto al Condominio, e poi dallo stesso eseguito, è sì più costoso rispetto a quello esistente ma perché è corredato delle necessarie certificazioni, è di potenzialità adeguata rispetto alla tipologia di refluo da trattare, è idoneo a produrre reflui conforme ai limiti imposti dalla Tabella 4 allegato 5 del D.Lgs. 152/06 consentendo lo scarico sul suolo, è realizzato con materiale non deteriorabile nel tempo e, se sottoposto alle periodiche manutenzioni previste, non genererà più problemi ambientali al Condominio, ovvero, in altre parole, è un impianto che, a differenza di uno equivalente a quello esistente, ha le caratteristiche tecniche in grado di rispondere alle esigenze del caso ed evitare la ripresentazione delle problematiche connesse al precedente. Infine, la gravosità o la voluttuarietà non possono essere ravvisate neppure in relazione all'effettiva importanza del fabbricato condominiale, che verserebbe in pessimo stato oltre ad essere affetto da numerosissimi e gravissimi vizi e difetti di costruzione, e ciò perché l'impianto di depurazione di un fabbricato (adeguato e funzionante) costituisce una esigenza primaria per la vita dell'edificio, ovvero per l'utilizzo da parte dei condomini delle rispettive proprietà, il quale, dovendo rispondere ad esigenze tecniche e funzionali, prescinde per lo più dalle condizioni e dall'importanza dello stesso immobile.

Con il sesto motivo censura la gravata decisione per non aver ritenuto la nullità delle delibere impugnate per violazione dell'art. 1121 comma 4 c.c., ovvero che hanno ad oggetto innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato. Deduce, a tal fine, che alla luce della condizione statica strutturale del contesto in cui il nuovo impianto fognario è stato realizzato appare evidente che la scelta di sostituire il vecchio impianto, che aveva vasche in plastica, con il nuovo impianto, costituito da vasche in cemento, è a dir poco rischiosa ed imprudente e con ogni probabilità dannosa per il condominio; che il nuovo impianto pesa molto di più rispetto al vecchio, con la concreta possibilità che tale peso aggiuntivo acceleri il cedimento del muro fiorito che lo sostiene, essendosi accertato che tale muro di certo non è adeguato alla funzione attualmente svolta.

Il motivo è infondato e va dunque respinto.

Rileva questa Corte che l'appellante pone a fondamento del motivo in esame una ipotesi di danno che, oltre a non essere stata adeguatamente allegata nei suoi fatti costitutivi, nel senso che la parte non ha tecnicamente approfondito, neppure attraverso l'ausilio del proprio consulente di parte, l'asserito nesso causale che sussisterebbe tra la realizzazione del nuovo impianto ed il cedimento del muro, tale da rendere certo, o quantomeno altamente probabile, detto futuro danno, è rimasta comunque sfornita di prova in quanto non sottoposta ad indagine peritale (peraltro inammissibile per la finalità esplorativa tesa a sopperire alle carenze della parte) che, per quanto si dirà in risposta all'ultimo motivo di gravame, resta definitivamente preclusa.

Con il settimo motivo censura la gravata pronuncia per non aver ravvisato l'eccesso di potere per decisione pregiudizievole per il condominio ed ai danni della minoranza e, in particolare, per la parte in cui l'assemblea:

7.1) si è arrogata il potere di incaricare l'arch. Pe. per la predisposizione della pratica relativa alla sanatoria degli abusi rilevati nella ordinanza sindacale n. 22 del 23 ottobre 2017, anche per le irregolarità relative alle proprietà esclusive dei singoli condomini.

7.2) ha approvato una spesa dannosa per l'intera comunità condominiale.

7.3) ha approvato una bozza di contratto di appalto che prevede lavori a misura e non a corpo e questo in contrasto con il principio di preventiva costituzione del fondo condominiale e della certezza degli importi dovuti a ciascun condomino.

7.4) per aver previsto la creazione di un fondo privo di una destinazione determinata o determinabile.

7.5) per aver lasciato all'amministratore la possibilità di modificare autonomamente il contenuto contrattuale.

7.6) per aver approvato un contratto in cui la controparte contrattuale non ha ancora espresso il proprio parere o, come nel caso di specie, "non ha ancora evidenziato le proprie osservazioni".

Il settimo motivo è infondato e va quindi rigettato.

Come sintetizzato dal Tribunale di Tivoli, nella pronuncia n. 1356 del 07/10/2021, con motivazione condivisa da questa Corte, la giurisprudenza applica anche alle delibere condominiali la nozione di eccesso di potere come motivo di annullamento, in analogia alla disciplina sulle delibere societarie: sono quelle che, seppure corrette dal punto di vista formale, perseguono tuttavia uno scopo diverso da quello dell'intero gruppo dei condomini, col risultato che la maggioranza lede i diritti della minoranza, andando ben oltre il limite della normale discrezionalità. In concreto si devono individuare i casi in cui la discrezionalità dell'assemblea, che non può essere oggetto di esame da parte del giudice, deve essere invece verificata e censurata. Di recente la Cassazione ha approfondito questi temi, considerando anche gli aspetti caratteristici dell'eccesso di potere nel diritto amministrativo, con riferimento a una delibera per cui alcuni condomini lamentavano che l'assemblea, nella scelta del futuro conduttore di locali condominiali, avesse preferito non l'offerta più elevata, ma le qualità personali del potenziale conduttore rispetto all'entità del canone offerto; secondo la SC la scelta di un canone di locazione di importo minore non basta a concretizzare l'eccesso di potere dell'assemblea, che esige pure la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo leso allo stesso tempo (Cass. 4216/2014; 1187/2015). In particolare, quando la SC è stata chiamata a pronunciarsi sull'argomento, ha affermato che l'eccesso di potere è "ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante" (Cass. 5889/2001; 19457/2005; 15633/2012). In buona sostanza ciò che rende viziata per eccesso di potere una delibera, non è l'esercizio discrezionale del potere di decisione, ma l'esercizio arbitrario della discrezionalità, ossia il suo abuso sicché la decisione raggiunta risulti dannosa per il condominio.

Ciò detto, deve essere verificato se, sub specie, le decisioni assunte in sede assembleare integrino o meno la fattispecie "eccesso di potere".

Quanto alla doglianza di cui al punto 7.1, considerato che l'Arch. Pe. si era offerto di svolgere le prestazioni professionali tecniche senza richiedere alcun compenso professionale mentre a carico dei condomini sono rimasti soltanto i costi per diritti di segreteria e sanzioni, non si ravvisa alcuna delibera (peraltro adottata all'unanimità dei partecipanti all'assemblea) che possa ritenersi vantaggiosa per alcuni condomini e non per altri, destinatari invero del medesimo trattamento, tenuto anche conto del fatto che il tecnico si era preso l'impegno di valutare ed indicare tutte le opere e spese necessarie, comunicandole preventivamente sia all'amministratore che a tutti i proprietari, all'evidente scopo di renderli maggiormente edotti su quello che sarebbe stato fatto e sui relativi costi da sostenere.

Quanto alla doglianza di cui a punto 7.2), la motivazione data in risposta ai motivi di gravame sopra finora esaminati porta necessariamente ad escludere che sia stata deliberata una spesa dannosa per l'intera comunità condominiale, ma piuttosto necessaria, anche alla luce dell'ordinanza sindacale, e utile alla vita del condominio.

Quanto alle doglianze di cui ai successivi punti 7.3/7.6, premesso che, anche a voler ravvisare eccessi di potere nelle delibere dell'assemblea condominiale, gli appellanti non hanno allegato i pregiudizi che, in concreto, sarebbero derivati loro dagli asseriti abusi, e le doglianze devono ritenersi comunque superate in ragione del fatto che, in definitiva, i lavori sono stati compiutamente eseguiti, in esecuzione evidentemente di un contratto successivamente stipulato tra il Condominio e la ditta appaltatrice per l'esecuzione dei lavori, e non sono sorte contestazioni in merito sia al contratto che ai lavori, e, infine, il credito del Condominio nei confronti degli odierni appellanti è stato riscosso (o comunque è in corso di riscossione), in virtù di decreto ingiuntivo e precetto loro notificati sulla scorta della delibera condominiale del 21/06/2018, non sottoposta ad impugnazione dai sigg.ti Ca.-Mi., che ha approvato il consuntivo della ripartizione della spesa straordinaria per cui è causa.

Con l'ottavo motivo censura la gravata sentenza per la mancata ammissione delle istanze istruttorie già formulate nel procedimento NRG 988/2018 e che reitera in questa sede, con riserva di integrarle con le memorie istruttorie eventualmente concesse dalla Corte adita per completare la procedura ritenuta monca del procedimento NRG 4622/2018; insiste, quindi, per l'acquisizione agli atti del presente giudizio del fascicolo di cui alla procedura di ATP svoltasi avanti al suintestato Tribunale con il NRG 3609/2017; chiede, inoltre, qualora ritenuta necessaria, che venga disposta CTU; chiede, infine, che il Giudice, ove ritenuto utile, ordini all'amministratore del condominio, convenuto nel presente giudizio, di esibire in giudizio ex art.210 c.p.c. il collaudo finale dell'impianto di depurazione ed il contratto di manutenzione stipulato per lo stesso, ove esistente.

Anche l'ultimo motivo merita di essere respinto.

Va osservato, al riguardo, che le istanze istruttorie reiterate in questa sede, anche ove ammissibili, non possono trovare ingresso atteso che la parte che si sia vista rigettare dal giudice di primo grado le proprie richieste istruttorie ha l'onere di reitarle al momento della precisazione delle conclusioni poiché, diversamente, le stesse debbono intendersi rinunciate e non possono essere riproposte in appello. Tale onere, peraltro, non è assolto attraverso il richiamo generico al contenuto dei precedenti atti difensivi, atteso che la precisazione delle conclusioni deve avvenire in modo specifico, coerentemente con la funzione sua propria di delineare con precisione il "thema" sottoposto al giudice e di porre la controparte nella condizione di prendere posizione in ordine alle (sole) richieste - istruttorie e di merito - definitivamente proposte (Cass. civ. 03/08/2017, n.19352; Cass.

Civ., sez. 03, del 04/08/2016, n. 16290). Ciò detto, rilevato che gli appellanti hanno concluso dinanzi al primo giudice (ud. 28/02/2019) come segue "L'avv. Alessi insiste preliminarmente per la sospensione anche della delibera del 18.04.2018 e precisa in relazione di cui all'ordinanza del 4 dicembre 2018 come agli atti di citazione..... L'avv. Al. si oppone ad ogni eventuale nuovo e insiste per le istanze istruttorie", risulta evidente che non ha reiterato in modo specifico le istanze istruttorie non ammesse le quali, pertanto, devono intendersi rinunciate. In ogni caso, anche valutate nel merito non sarebbero rilevanti.

La Ctu, infine, non appare necessaria in quanto diretta ad accertamenti volti ad approfondire il merito della delibera che, in quanto tale, sfugge al sindacato del giudice.

Le spese del grado, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, DPR 115 del 2002, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per l'appello.

### **P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Ca.Da. e Mi.Ne. nei confronti del Condominio di (...), avverso la sentenza n. 1438/2019, pubblicata il 06/08/2019 dal Tribunale di Ancona, rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la gravata pronuncia. Condanna gli appellanti, in solido, a rifondere alla parte appellata le spese di lite che liquida in Euro 2058,00 per la fase di studio, Euro 1418,00 per la fase introduttiva ed Euro 3470,00 per la fase decisoria, oltre il 15% per rimborso spese generali, iva e cpa come per legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per ciascun appello.

Ancona, così deciso li 17 maggio 2023.

Depositata in Cancelleria il 15 novembre 2023.