

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Genova
sezione III civile

in composizione monocratica, in persona della **Dott.ssa Francesca Ziccardi** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa da

Parte_1, nata a *LuogoNascita_1* il *DtN_1*, C.F. [...] *C.F._1*, residente in *Luogo_1*, *Indirizzo_1*, ed elettivamente domiciliata in *Lg_2* *Indirizzo_2* presso e nello studio dell'Avv. *Avvocato_1* che la rappresenta e difende come da mandato in atti
Attrice

Contro

Luogo_3 (c.f. *P.IVA_1*), in persona dell'Amministratore in carica geom. *Controparte_1* quale legale rappresentante della *Controparte_2* ai fini del presente atto elettivamente domiciliato in *Lg_4* *Indirizzo_3* presso lo studio dell'avv. *Avvocato_2* che lo rappresenta e difende come da mandato in atti

Convenuto

Conclusioni

Per l'attrice

“Voglia il Tribunale III.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, preve le pronunce meglio viste, dato atto che in data 11/11/2021 la signora *Parte_1* ha versato al *CP_3* convenuto la somma di € 3.516,00 in esecuzione della delibera impugnata, e dato atto che il [...] *Controparte_4* ha disertato la procedura di mediazione obbligatoria senza fornire alcuna giustificazione (si veda doc. 5), per i motivi esposti in atti:

a) Dichiarare la nullità o comunque, annullare la delibera dell'assemblea straordinaria del 14.04.2021 del *Luogo_5*

[..

[...] – nella parte in cui approva le “lavorazioni relative alla realizzazione dei marciapiedi posteriori di cui al preventivo della ditta CP_5 [...]con la suddivisione a millesimi delle spese” e/o nella parte in cui “revoca la delibera del verbale relativo alla riunione del 06/02/2021 e le relative suddivisioni”, con ogni consequenziale pronuncia.

b) Conseguentemente condannare il Luogo_5 [...] a restituire alla signora Parte_1 a somma indebitamente versata di € 3.516,00, oltre agli interessi maturati dalla data del pagamento al saldo.

c) Con vittoria delle spese di lite e condanna del CP_3 convenuto al pagamento di una somma pari al contributo unificato ex art. 8 comma 4° d.lgs n.28/2010.

Si dichiara di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande e/o istanze avversarie”.

Per il convenuto

“ Voglia il Tribunale Ill.mo, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, respingere tutte le domande di parte attrice per difetto di interesse ad agire e comunque in quanto inammissibili, non dimostrate e totalmente infondate nel merito; con vittoria di spese e compensi del giudizio, compreso rimborso spese generali 15%, CPA ed IVA di legge; il sottoscritto procuratore chiede la distrazione delle spese in proprio favore ex art. 93 comma 1 cpc, dichiarando di non aver riscosso i compensi e di avere anticipato le spese”.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato Parte_1 esponeva. in particolare, che:

-era proprietaria dell'appartamento contraddistinto dall'interno 5 del civico 172 di Indirizzo_1 in Luogo_5

- in data 06/02/2021, nel corso dell'assemblea straordinaria del [...] Controparte_4, si erano deliberati lavori di realizzazione di un tratto di marciapiede sulla parte a perimetro della casa nella zona posteriore;

-il prolungamento del marciapiede perimetrale era stato chiesto dai condomini Controparte_5, Testimone_1 e Tes_2, che avevano affermato di volersene fare carico, in quanto avrebbe agevolato l'accesso alle loro abitazioni;

-per questo motivo erano state deliberate opere di realizzazione del marciapiede precisando che “i condomini CP_5, CP_6 e CP_7 si prenderanno carico delle spese di dette lavorazioni con la seguente ripartizione:

1/5 a carico di CP_7

2/5 a carico di CP_6

2/5 a carico di CP_5 ”;

-l'esecuzione dei suddetti lavori veniva affidata direttamente a [...] CP_5 , titolare di un'impresa edile, il quale presentava un preventivo di € 4.550,00 + IVA;

-nel corso dell'assemblea straordinaria del Controparte_4 tenutasi in data 14/04/2021 (v. verbale assemblea straordinaria del 13-14/04/2021 – doc. 3), l'amministrazione inopinatamente aveva riproposto “*la votazione delle lavorazioni relative alla realizzazione dei marciapiedi posteriori di cui al preventivo Testimone_3*”;

La maggioranza dei condomini presenti (quattro su cinque) approvava, con votazione contraria da parte della signora Parte_1 la suddivisione in millesimi della relativa spesa disponendo che “*detta delibera revoca la delibera del verbale relativo alla riunione del 06/02/2021 e le relative suddivisioni*”;

- in seguito a questa nuova ripartizione la Signora Parte_1 titolare di 474,20 millesimi (più di tutti gli altri condomini), avrebbe dovuto sostenere un esborso di € 3.496,00 (v. riparto lavori straordinari - doc. 4), peraltro sulla base di un lavoro per il quale non doveva essere mantenuto l'affidamento diretto ad uno dei condòmini e che doveva essere preceduto dall'esame di altri preventivi, dalla redazione di un progetto e da un calcolo computometrico;

-in tema di comunione l'art. 1102 c.c., applicabile in materia di condominio di edifici per il richiamo contenuto dell'art. 1139 c.c., disponeva: “ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”;

-applicando tale principio al caso di specie, correttamente il costo della modifica alla cosa comune (prolungamento del marciapiede condominiale) nell'interesse dei condomini Controparte_5 , Testimone_1 e CP_8 era stato posto con la delibera assembleare del 06/02/2021 solo a carico degli stessi;

-la delibera impugnata era illegittima nella parte in cui stabiliva quale diverso criterio di riparto la suddivisione in millesimi a carico di tutti i condomini e pertanto, in punto, doveva essere annullata e/o dichiarata nulla;

- in subordine, anche a voler considerare dette lavorazioni delle “innovazioni”, in quanto dirette al miglioramento o all'uso più comodo delle cose comuni, la delibera impugnata violava il disposto dell'art. 1120 c.c. che richiedeva la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., e cioè un numero di voti che rappresentasse la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio;

-quest'ultima ipotesi non ricorreva nel caso di specie in quanto il numero di voti degli intervenuti non raggiungeva almeno i due terzi del valore dell'edificio (525,79 millesimi a fronte dei 666,67 millesimi richiesti).

-anche per questo motivo detta delibera doveva essere annullata

e/o dichiarata nulla;

-in ulteriore subordine la delibera adottata in data 14/04/2021 era invalida anche con riferimento alla delibera del 06/02/2021 dalla stessa revocata;

-se si fossero considerate le lavorazioni di prolungamento del marciapiedi posteriore delle “innovazioni”, per revocare la precedente delibera del 06/02/2021 con le relative suddivisioni sarebbe stata necessaria una maggioranza che rappresentasse almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune ai sensi degli artt. 1108, 1120 e 1136, comma 5°, c.c..

Tale maggioranza non era stata raggiunta nel corso dell'assemblea straordinaria tenutasi il 14/04/2021.

Tanto premesso conveniva in giudizio il **CP_3** dello stabile sito in **Lg_1** [...] , **Indirizzo_4** al fine di sentire dichiarare la nullità o comunque, annullare la delibera dell'assemblea straordinaria del 14.04.2021 del **Luogo_5** – nella parte in cui approva le “*lavorazioni relative alla realizzazione dei marciapiedi posteriori di cui al preventivo della ditta **Controparte_5** con la suddivisione a millesimi delle spese*” e/o nella parte in cui “*revoca la delibera del verbale relativo alla riunione del 06/02/2021 e le relative suddivisioni*”.

Con comparsa datata 6/10/2021 si costituiva il **CP_3** dello stabile sito in **Luogo_1** , **Indirizzo_4** , osservando ed eccependo, tra l'altro, che:

-l'assemblea totalitaria del 14.4.21 (doc.2), prima di rimettere ai voti il riparto dei lavori riguardanti (oltre ad altri interventi) il completamento sul lato ponente del già esistente marciapiede, aveva accettato all'unanimità la contestuale proposta dei condomini **CP_7** **CP_6** e **CP_5** di rinunciare al diritto d'uso esclusivo della porzione di giardino posteriore ad essi attribuito con la delibera

9/10/2017 per ritrasferirlo a tutti i condomini in egual misura “con la compartecipazione da parte di tutti alle spese in proporzione ai relativi millesimi di proprietà”;

-l'assemblea totalitaria aveva accettato la proposta dei condomini all'unanimità, quindi con voto favorevole della stessa condomina **Parte_1**

-a conferma di ciò, anche con riferimento ad altri interventi ma pur sempre relativi alla sistemazione del giardino posteriore, deliberando sul punto 2) la medesima assemblea sempre con il voto favorevole dell'attrice aveva approvato la ripartizione dei costi in base ai millesimi di proprietà;

-controparte fingeva quindi di ignorare la novità sostanziale intervenuta dopo l'assemblea del 6.2.2021, ossia la rinuncia all'uso della porzione posteriore del giardino da parte dei condomini che ne erano esclusivi titolari e la riassegnazione di detta porzione all'uso indistinto di tutti i condomini:

-infatti sino alla delibera qui impugnata le differenziate modalità d'uso del giardino condominiale erano regolamentate dalla delibera totalitaria 9.10.2017 con allegata planimetria identificativa (doc.3), con la quale i condomini all'unanimità avevano attribuito “*l'uso esclusivo perenne*” della maggior parte del giardino (compresa tutta la sua porzione posteriore) alle unità immobiliari

in allora di proprietà *Pt_2* (*Parte_3* , *Pt_4* e *CP_1*) quale contropartita dell'accollo delle spese di rifacimento dei prospetti condominiali, unità immobiliari successivamente acquistate dagli odierni condomini *CP_7* *CP_6* *CP_5* mentre la minore porzione anteriore era rimasta in uso esclusivo alle restanti proprietà *Parte_1* e *Parte_5* ;

- con la delibera 14.4.21 l'uso dell'intero giardino e dell'area cortilizia circostante l'edificio, pacificamente di proprietà comune anche in ragione della presunzione ex art. 1117 c.c. (Cass. 23.10.2020 n. 23316), era stato nuovamente attribuito a tutti i condomini indistintamente ed a prescindere dalla posizione delle rispettive unità immobiliari;
- la realizzazione dell'unico lato di marciapiede a perimetro mancante (zona posteriore) non fu affatto richiesta specificamente dai condomini *CP_7* *CP_6* e *CP_5* (ciò infatti non risulta dal testo della delibera 6.2.21 prodotta *ex adverso*), ma rispondeva ad esigenze di sicurezza e salubrità dell'edificio in quanto avrebbe consentito una miglior protezione dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terreno;
- oltre a ciò, il rifacimento dell'unica parte mancante si inseriva negli interventi di miglioramento complessivo del giardino e si uniformava con il marciapiede già esistente sugli altri tre lati;
- certamente l'intervento in questione non rispondeva ad esigenze particolari o ad usi specifici riferibili ai tre condomini indicati *ex adverso*, ma si collocava nell'ambito dei più generali lavori di ristrutturazione e di miglioramento del giardino e del cortile condominiale, beni oggi utilizzati indistintamente da tutti i condomini in eguale misura (ciò proprio a seguito della delibera impugnata);
- prima di approvare gli interventi l'assemblea aveva visionato diversi preventivi, mentre il fatto di scegliere la ditta di un condomino rientrava tra le prerogative dell'organo di formazione della volontà condominiale e di per sé non costituiva alcuna ipotesi di conflitto di interesse;
- era opportuno riassumere gli interventi di manutenzione e/o di miglioramento complessivi oggetto delle delibere 6.2.21 e 14.4.21:
 - completamento dell'unico lato (posteriore) di marciapiedi mancante, al servizio ed in uso comune a tutti i condomini;
 - manutenzione straordinaria della preesistente vetusta stazione di sollevamento (vasca con pompa e scarico di emergenza, per smaltire i liquidi in caso di cattivo funzionamento della pubblica fognatura);
 - realizzazione di nuovi chiusini per detta vasca e per il c.d. pozzo perdente al quale sono collegate le canaline di scolo dell'acqua del giardino;
 - realizzazione di nuova cancellata di confine, in sostituzione della preesistente in legno ammalorata;
- rifinitura dei lavori di sistemazione del giardino mediante stesura di ghiaia;
- l'unico legittimo criterio di riparto delle spese relative agli interventi in questione, compreso quello (assai modesto per la verità) di realizzazione del

tratto di marciapiede mancante e posto sul lato posteriore dell'edificio, era quello proporzionale e quindi per millesimi generali di proprietà;

-ciò in quanto nella specie, proprio a seguito della delibera totalitaria del 14.4.21 e del voto unanime sul punto, l'intero giardino condominiale (compresa la sua più ampia parte posteriore) era stato nuovamente attribuito all'uso indistinto di tutti i condomini con l'ovvia prescrizione della "*compartecipazione da parte di tutti alle spese in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà*" (così al punto 1 della delibera);

-si trattava quindi di un importante mutamento nella regolamentazione giuridica del bene in questione, il quale sino ad allora ed a decorrere dalla precedente delibera sempre totalitaria del 9.10.2017, approvata anche dall'odierna attrice (ns. doc.3), era in uso esclusivo a soli tre condomini;

-discendeva da ciò, in maniera quasi ovvia e comunque già documentalmente provata, la riattribuzione dell'uso indistinto a tutti i condomini;

-l'unico criterio di riparto applicabile nella fattispecie era quello proporzionale previsto in via generale dall'art. 1123 primo comma codice civile, in quanto il completamento di quell'unico lato di marciapiedi (così come gli ulteriori lavori deliberati) non rispondeva certo ad esigenze e/o ad un uso particolare più intenso di qualche condomino, ma era inquadrabile negli interventi per la conservazione e per il godimento (paritario ed indistinto) delle parti comuni;

- con la stessa delibera impugnata la *Controparte_9* aveva accettato la rinuncia all'uso esclusivo del giardino formalizzata dai tre condomini titolari ed aveva approvato anche la connessa previsione che, a seguito del ripristino dell'uso indistinto esercitabile da tutti i condomini (compresa la *Parte_1*, le spese di sistemazione e ripristino di detto giardino fossero suddivise in base ai millesimi generali di proprietà. Si veda la chiara previsione sempre al punto 1) della delibera, per cui "detta proposta viene accolta e deliberata unanimamente da tutti i Condomini";

- lo stesso criterio di riparto in base ai millesimi di proprietà era stato approvato nella medesima delibera con riferimento al punto 2), riguardante sempre lavori di sistemazione del giardino posteriore, ancora una volta con il voto favorevole dell'odierna attrice.

-l'attrice difettava di interesse ad agire alla proposta impugnativa, dal momento che aveva approvato, previamente ed anche successivamente (punti 1 e 2 della delibera), proprio quel criterio di riparto in base ai millesimi di proprietà che oggi contesta;

- non vi era alcuna giuridica ragione per ritenere che detto criterio generale fosse inapplicabile ai soli lavori di rifacimento di un lato del marciapiedi, bene pacificamente di proprietà e (oggi) in uso comune a tutti i condomini senza diverse modalità di utilizzo;

nessuno degli interventi oggetto delle delibere 6.2.21 e 14.4.21 poteva costituire innovazione nel senso voluto dall'art. 1120 primo comma codice civile;

-per innovazione in senso tecnico-giuridico doveva infatti intendersi solo quella modificazione materiale che alterasse l'entità sostanziale o mutasse la destinazione originaria della cosa comune , caratteri che non erano presenti;

-del resto la stessa controparte si limitava ad affermare genericamente l'esistenza di innovazioni, senza individuare specificamente di quali modificazioni concrete si trattasse, in modo da poterne contestualmente escludere una connessione con la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti (ex art. 1120 comma secondo n.1, che prevede la maggioranza semplice).

Concludeva per il rigetto delle domande attoree.

L'attrice nella prima memoria ex art 183 cpc sosteneva che:

-non era affatto vero che le opere di realizzazione del marciapiede corrispondano ad "esigenze di sicurezza e salubrità dell'edificio";

-con la delibera impugnata erano state riservate sempre ai condomini CP_5 , CP_7 e CP_6 "porzioni di rispetto antistanti" i loro appartamenti "per poter permettere il godimento degli immobili con un piccolo sfogo anche all'esterno", e quindi le opere di realizzazione del marciapiede rappresentavano proprio quelle modifiche apportate da alcuni condomini per il miglior godimento della cosa comune descritte nell'art.1102 c.c., con conseguente obbligo per i suddetti condomini di sostenere le relative spese;

-In ogni caso, a prescindere dall'utilizzo di tali opere da parte di tutti o soltanto di alcuni condomini, non vi era dubbio che le stesse costituivano "innovazioni", in quanto comportavano una alterazione del bene su cui incidevano, che da terreno adibito a giardino si trasformava in marciapiede, e quindi richiedevano per la loro approvazione la maggioranza qualificata prevista dagli artt. 1108, 1120 e 1136, comma 5°,c.c.

Le domande attoree sono fondate e vanno accolte

L'eccezione preliminare sollevata dal CP_3 è priva di pregio

Sul punto l'odierno giudicante condivide pienamente la giurisprudenza della S.C. secondo cui ***“la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni”*** (Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999; in senso conforme Cass. 25

agosto 2005 n. 17276; Cass. 23 marzo 2001 n. 4270; Cass. 4 aprile 1997 n. 2912).

Si devono quindi distinguere i vizi meramente formali, per i quali l'interesse ad agire è *in re ipsa*, dagli altri vizi di carattere sostanziale, per far valere i quali invece è necessario anche un danno *latu sensu* derivante dalla delibera asseritamente viziata.

Nel caso di specie si tratti pacificamente, considerate le doglianze, sia di vizi formali che sostanziali.

Si deve pertanto passare l'attenzione al merito.

Le innovazioni di cui all'articolo 1120 del codice civile si differenziano da quelle disciplinate dall'articolo 1102 del codice civile, 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 precisati nello stesso articolo 1102 del codice civile, dirette a ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; sotto il profilo soggettivo, poi, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, nelle quali non rileva un interesse generale, bensì quello del singolo condomino al cui perseguimento sono rivolte, con i limiti previsti dal citato articolo 1102.(cass.4513/2021).

Di conseguenza la fattispecie non rientra nell'art. 1102 c.c. bensì nell'art 1120 c.c. trattandosi di una volontà collettiva espressa con una deliberazione dell'assemblea.

Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, le innovazioni possono essere definite come tutte quelle modificazioni che determinano l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, nel senso che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, devono presentare una diversa consistenza materiale oppure devono essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le altre 12654/2006)

Come più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, non sempre gli interventi di sostituzione di parti comuni integrano delle innovazioni, dovendosi distinguersi tra atti di straordinaria manutenzione, diretti semplicemente a ripristinare la funzionalità della cosa comune, dalle innovazioni che, come detto, consistono in opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza.

La distinzione non è solo di carattere materiale, ma riguarda le maggioranze applicative, premesso che, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere approvate con le maggioranze stabilite dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c., a differenza delle innovazioni che potrebbero richiedere, ad esempio la maggioranza del quinto comma dell'art. 1136 c.c.

L'innovazione può riguardare: sia qualcosa di nuovo che prima non c'era, sia la modifica o la trasformazione di una cosa o di un servizio comune già esistente.

Tuttavia, non tutti gli interventi sulle parti comuni possono essere considerati innovativi: il carattere indispensabile affinché possa parlarsi di innovazioni sta nell'essere gli interventi diretti "al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni".

Nel verbale della delibera assunta in data 6/2/2021 al punto 1 dell'o. d. g si legge” L'assemblea chiede che le lavorazioni di pulizia e sgombero del giardino siano completate entro la fine di febbraio. L'Amministrazione spiega le problematiche che si sono verificate a seguito del blocco della fognatura civica. Detta problematica oltre ai problemi di fruibilità degli appartamenti a piano terra ha creato lo spargimento di liquami nella parte di giardino antistante gli appartamenti CP_5 e CP_6 Pertanto, si rende necessario la realizzazione del tratto di marciapiede sulla parte a perimetro del fabbricato, con la messa in opera dei nuovi chiusini del pozzo perdente e della stazione di sollevamento essendo gli attuali in pessimo stato. La stazione di sollevamento ripristinata verrà mantenuta come bypass in caso di blocco della rete civica. Si prevede inoltre di regimare le acque bianche del pluviale d'angolo proveniente dal tetto e convogliarlo nel pozzo perdente inserendo una griglia caditoia per drenare l'acqua. Dopo ampia discussione si delibera di dividere le spese di regimazione del pluviale, di realizzazione della griglia caditoia, fornitura e posa chiusini e di ripristino della stazione di sollevamento a carico di tutti pro quota millesimale. In merito alle opere di realizzazione del marciapiede si delibera che i condomini CP_5 , CP_6 e CP_7 i prenderanno carico delle spese di dette lavorazioni con la seguente ripartizione: 1/5 a carico CP_7 /5 a carico CP_6 /5 a carico CP_5 ”

Dal verbale della delibera assunta in data 14/4/2021 emerge, tra l'altro , che”...Inoltre a fronte dell'esecuzione degli interventi di sistemazione e ripristino del giardino condominiale, i condomini CP_7 CP_6 e CP_5 propongono di rinunciare al diritto d'uso esclusivo della porzione di giardino posteriore ad essi attribuito con delibera con delibera assembleare del 9/10/2017 con facoltà di tutti i condomini di usufruire del giardino in ugual

misura nei limiti di rispetto altrui, del buon senso e del decoro e con la compartecipazione da parte di tutti alle spese in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà. Detta proposta viene accolta e deliberata unanimemente da tutti i condomini.

L'assemblea delibera altresì unanimemente che, a seguito delle sistemazioni che vedranno la definizione della parte del giardino tra cui la realizzazione di un marciapiede già esistente sugli altri tre lati e la creazione di spazi adibiti alla piantumazione di fiori e piante ornamentali, verranno riservate le porzioni di rispetto antistanti gli appartamenti CP_5 , CP_10 e CP_7 e poter permettere il godimento degli immobili con piccolo sfogo anche all'esterno. Alla luce di quanto sopra statuito l'amministrazione ripropone la votazione delle lavorazioni relative alla realizzazione dei marciapiedi posteriori di cui al preventivo [...] Persona_1 . L'assemblea approva a maggioranza, contraria la signora Parte_1 con la suddivisione a millesimi delle spese, chiedendo inoltre la realizzazione del camminamento piastrellato anche tra il cancello ed il portone principale..”

Nel caso di specie l'assemblea ha approvato la realizzazione di un marciapiedi nella parte del giardino comune dove mancava.

Pertanto essendo tale opera chiaramente volta ad introdurre qualcosa di nuovo, modificando il giardino comune per un uso più comodo di quest'ultimo, configura una innovazione ex art 1120 c.c..

Tuttavia trattandosi di innovazione il numero di voti degli intervenuti avrebbe dovuto raggiungere almeno i due terzi del valore dell'edificio ossia 666,67 e non, come verificatosi, millesimi 525,79).

L'eccezione attorea concernente il fatto che il prolungamento del marciapiedi sarebbe finalizzato a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'edificio non appare adeguatamente provato.

La delibera impugnata è di conseguenza illegittima per mancanza del quorum deliberativo.

Dalla documentazione prodotta si evince che la attrice ha pagato la quota di sua spettanza dei lavori oggetto della delibera impugnata (si veda doc.6 attrice).

Dal verbale del procedimento di mediazione emerge l'assenza ingiustificata del CP_3 (si veda doc.5 attrice).

Le spese seguono la soccombenza

PQM

- annulla la delibera dell'assemblea straordinaria del 14.04.2021 del *Luogo_5* al punto n.1 nella parte indicata dalla attrice nelle conclusioni;

-condanna il *CP_3* convenuto a restituire alla signora *Parte_1* a somma di € 3.516,00, oltre agli interessi maturati dalla data del pagamento al saldo;

-condanna il *CP_3* convenuto a rifondere all'attrice le spese legali che liquida in euro 3809,00 per onorari ed euro 237,00 per esborsi ,oltre IVA,CPA e spese generali

- condanna il *CP_3* convenuto al pagamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio ex art. 8 comma 4° bis d.lgs n.28/2010;

Genova,5/3/2024

IL GOP

Dott.ssa Francesca Ziccardi