

Corte d'Appello Cagliari, Sez. I, 14.03.2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE

Composta dai magistrati:

Dott.ssa Maria Mura - Presidente relatrice

Dott.ssa Donatella Aru - Consigliere

Dott.ssa Emanuela Cugusi - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 1145 del Ruolo generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2016 promossa da:

S.C., nata a O. I(...), ivi residente nella Via B. n. 44, C.F. (...), elettivamente domiciliata in Cagliari nella Via presso lo studio degli avv. che la rappresentano e la difendono in virtù di procura speciale a margine dell'atto di appello

appellante

contro

CONDOMIO I., Via F. B. n. 44 O. (C.F. (...)) in persona dell'Amministratore pro tempore Dott. M.M., rappresentato e difeso dall'avv. del Foro di Oristano ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. in Piazza , giusta procura a margine della comparsa di costituzione in appello

appellato

All'udienza del 7 Dicembre del 2018 la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato il 5.11.2010, M.M. e S.C., in qualità di proprietarie di due appartamenti siti nel Condominio I. in O., Via B. n. 44, impugnarono la delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 6.10.2010, convocata per discutere e deliberare sui seguenti ordini del giorno: a) delucidazioni e approvazione progetto dei lavori deliberati nella precedente riunione; b) esame delle proposte per la modifica del progetto di sistemazione dei parcheggi; c) esame dello stato di salute degli alberi; d) varie ed eventuali.

In quella occasione si era deciso di realizzare dei posti auto nel cortile condominiale, sul lato posteriore lungo il muro di confine parallelo alla Via B. e a partire dal lato destro, per la cui realizzazione sarebbe stato necessario abbattere gli alberi di eventuale ostacolo al progetto.

Le ricorrenti ritennero che la delibera avesse ad oggetto l'esecuzione di un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. e che quindi la stessa fosse stata assunta in violazione della maggioranza richiesta dall'art. 1136, quinto comma, c.c., ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Ed infatti, la delibera era stata assunta con il voto favorevole di sei condomini presenti, con l'astensione di un condomino e con un voto contrario (con una partecipazione totale di 8 condomini) e non era stata pertanto integrata la maggioranza richiesta dall'art. 1136 c.c. rispetto al presupposto dei due terzi del valore dell'edificio, tenuto conto che ciascuno dei 10 condomini possedeva una quota millesimale pari a 10.00 e il valore della maggioranza raggiunta in assemblea era risultato pari a 60.00 punti millesimali, inferiore alla soglia minima dei due terzi corrispondente a 67.00 punti millesimali.

Le ricorrenti dedussero altresì il fatto per cui gli alberi ad alto fusto contribuivano senza dubbio a costituire il decoro architettonico dell'edificio e quindi la loro eliminazione comportava un deprezzamento economico anche delle singole unità abitative.

Si costituì il Condominio il quale contestò l'avversa domanda ed eccepì che la delibera assembleare era stata assunta con la maggioranza prescritta dalla legge ed era quindi pienamente valida ed efficace. In particolare sostenne che:

- con precedente Delib. del 12 luglio 2010, alla quale avevano partecipato ed espresso voto favorevole anche le attuali appellanti, l'assemblea condominiale aveva deciso all'unanimità, con la presenza del 50% dei proprietari, che si effettuassero lavori di manutenzione straordinaria e si realizzassero i posti auto nel cortile di uso comune.

- Nella stessa assemblea si erano approvati altresì i computi metrici e il preventivo di spese della ditta risultata aggiudicatrice dell'appalto.

- Tale delibera, con cui in sostanza si era deciso di assicurare a ciascun condomino una porzione dell'area comune a titolo di parcheggio, non era mai stata impugnata e pertanto, successivamente alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano, era stata concessa l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori in data 11.08.2010.

- La successiva delibera, risalente al 6.10.2010, era stata adottata ai fini della sola modificazione della disposizione dei parcheggi rispetto a quanto era già stato approvato con la precedente del 12.07.2010, essendosi stabilita la realizzazione di tutti i parcheggi sul retro dello stabile.

- Alla luce di queste considerazioni, il Condominio rilevò che non si trattava di innovazione, come affermato dalla ricorrente e quindi non era necessaria la maggioranza richiesta dall' art. 1136, quinto comma, c.c., essendo sufficiente la sola maggioranza semplice.

In seguito all'accordo transattivo raggiunto tra le parti all'udienza del 17.01.2011, le quali concordarono di prevedere che tutti i parcheggi fossero realizzati sul retro dell'edificio con divieto di parcheggiare o sostare sul fronte dell'edificio e senza alcun abbattimento delle piante presenti per la realizzazione dei parcheggi, venne dichiarata cessata la materia del contendere con riferimento all'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera impugnata e la causa proseguì nel merito.

Concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., rigettate le istanze istruttorie dedotte dalle parti, all'udienza del 21.12.2015, la causa venne trattenuta a decisione con la concessione del termine di cui all'art. 190 c.p.c.

Il Tribunale di Oristano, con sentenza n. 379/2016, pronunciata il 18 aprile 2016, ritenne l'infondatezza della domanda formulata dalle attrici osservando che:

- Con la Delib. del 12 luglio 2010 era stato approvato il computo metrico e il preventivo di spesa dell'appalto relativo ai lavori di manutenzione straordinaria inerenti alle strutture condominiali, aggiudicati all'impresa C.P., corrente in S. G..

- Dal computo metrico del 25.06.2010 risultava che i lavori di manutenzione straordinari avrebbero avuto ad oggetto le "sistemazioni esterne delle aree parcheggio" secondo il progetto predisposto dall'Arch. R.D. e depositato presso il Comune di Oristano per il rilascio dell'autorizzazione edilizia.

- Nell'assemblea condominiale del 6.10.2010 erano state approvate delle mere integrazioni relative al posizionamento dei parcheggi e si era deliberato la "realizzazione di posti auto sul lato posteriore lungo il muro di confine posteriore parallelo alla Via B. ed a partire dal lato destro" con abbattimento degli alberi che fossero da ostacolo alla realizzazione dei suddetti.

- Ad avviso del Tribunale, la Delib. del 6 ottobre 2010 non aveva ad oggetto un'innovazione ex art. 1120 c.c. tale da richiedere la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c, tenuto conto che, con essa, non si intendeva realizzare alcuna modifica della destinazione funzionale del cortile condominiale ed era pertanto sufficiente la maggioranza di cui al comma 1 del medesimo articolo, ossia un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

- Difatti, con la delibera impugnata, ci si era limitati a deliberare il posizionamento dei posti auto sul retro dello stabile. Pertanto l'assemblea non aveva alterato la funzione o la destinazione della cosa comune, né aveva trasformato la consistenza materiale del bene condominiale, ma aveva semplicemente statuito sull'uso della cosa comune secondo la sua originaria destinazione. Tale destinazione era stata approvata dalle stesse attrici che avevano espresso voto favorevole alla realizzazione dei posti auto da assegnare ai singoli condomini.

- Quanto al profilo relativo al taglio di alcuni alberi ad alto fusto, il Giudice di prime cure ha ritenuto che non integrasse, di per sé, l'ipotesi di innovazione vietata comportante un "deprezzamento economico delle singole unità abitative", in quanto strumentale alla realizzazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, a tal proposito ha richiamato il precedente giurisprudenziale costituito dalla pronuncia della Cass.n. 15319/2011.

- Rilevò, infine, che l'abbattimento dell'albero di nespolo non era avvenuto per volontà dell'assemblea condominiale, ma a causa di un errore nell'esecuzione dei lavori da parte dell'operaio G.L., il quale si era, tra l'altro, impegnato alla sostituzione della pianta.

Il Tribunale, tanto premesso, rigettò la domanda di annullamento della Delib. del 6 ottobre 2010; condannò le attrici in solido alla rifusione delle spese processuali in favore del Condominio nella misura della metà disponendo per la restante metà la compensazione delle spese del giudizio tra le parti, in considerazione della particolarità del caso concreto rispetto al quale non si rinvenivano precedenti specifici.

Avverso tale sentenza ha proposto appello C.S.; ne ha chiesto la conferma il Condominio;

Con un unico, articolato, motivo di appello l'appellante si duole del mancato riconoscimento del carattere di innovazione alla realizzazione dei nuovi parcheggi oggetto della delibera impugnata.

In particolare rileva che:

- nel corso dell'assemblea condominiale del 12.7.2010 ci si è limitati a scegliere l'impresa alla quale affidare i lavori straordinari di ristrutturazione dell'immobile sulla base dei computi metrici presentati dalle varie imprese e, a tal proposito, non si può sostenere che l'assemblea avesse deliberato la trasformazione del giardino in area parcheggio per il solo fatto che tra i lavori oggetto del computo metrico compaiono le "sistemazioni esterne aree parcheggio", non essendovi alcuna voce del computo metrico che si riferisce espressamente alla realizzazione di nuovi posti auto. Tale delibera, su cui il Tribunale ha fondato il presupposto della propria decisione, non ha avuto quindi ad oggetto la decisione circa la realizzazione dei nuovi parcheggi e, in ogni caso, sarebbe da ritenere nulla per indeterminatezza dell'oggetto. Alla luce di queste considerazioni parte appellante afferma che la delibera impugnata aveva ad oggetto un'innovazione

e pertanto è da ritenersi viziata per difetto di raggiungimento della maggioranza richiesta dall'art.1136, comma 5, c.c.

- L'assemblea del 6.10.2010 ha deliberato, infatti, a maggioranza semplice, la realizzazione di venti nuovi posti auto nell'area condominiale già destinata a giardino statuendo che, per la realizzazione degli stessi, sarebbero stati abbattuti gli alberi che fossero di ostacolo. Ad avviso dell'appellante, quindi, la trasformazione della destinazione di una parte del giardino in area parcheggio costituisce un'innovazione, essendo stato determinato solo in data 6.10.2010 la natura, l'entità e la qualità della nuova opera, ossia tutti quegli elementi concreti che consentono di qualificare l'innovazione.

- Con ulteriore argomentazione, l'appellante evidenzia inoltre che la delibera impugnata ha riguardato la realizzazione di venti posti auto (coperti) nell'area adibita a giardino, che si sarebbero aggiunti ai già esistenti dieci box auto chiusi ubicati nei locali al pian terreno; ogni condomino si troverebbe quindi ad avere la disponibilità di ben tre posti auto e nel condominio si contano solo nove autovetture. Alla luce di questa circostanza parte appellante sostiene che si tratti di una innovazione avente natura voluttuaria, come tale vietata ai sensi dell'art. 1121, primo e secondo comma, c.c., da ritenersi nulla o, in via subordinata, annullabile.

- In ogni caso, richiamando la giurisprudenza sul tema, l'appellante soggiunge che la delibera assembleare con la quale si stabilisce la modifica o la revoca di una precedente delibera comportante un'innovazione deve essere approvata con la medesima maggioranza rinforzata dell'art. 1136, comma quinto, c.c. pertanto il Tribunale avrebbe dovuto annullare la delibera impugnata.

- Infine, deduce la nullità della delibera impugnata o, in via subordinata, la sua annullabilità alla luce del fatto che l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. oggetto della delibera adottata a maggioranza anziché all'unanimità.

Articolando in modo ancora più compiuto il primo motivo d'appello, l'appellante contesta il mancato riconoscimento del carattere di innovazione all'abbattimento degli alberi condominiali autorizzato con la delibera impugnata.

Il giudice di primo grado avrebbe errato la qualificazione della fattispecie per non aver considerato che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, l'abbattimento di alberi condominiali, comportando la distruzione di un bene di proprietà di tutti i condomini, ha ad oggetto un'innovazione vietata e deve pertanto essere adottata, pena nullità, all'unanimità.

Il Tribunale avrebbe altresì errato nel richiamare, a sostegno della decisione adottata, la sentenza Cass. 15319/2011, la quale contiene un'affermazione di principio corretta, ma avrebbe deciso su una situazione di fatto del tutto differente da quella sottoposta alla valutazione del Tribunale: se infatti, nel precedente giurisprudenziale richiamato la modifica dell'utilizzo dell'area condominiale riguardava una "ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva", differente sarebbe il caso di specie, dove verrebbe modificata l'intera area retrostante allo stabile, corrispondente a circa la metà dell'area condominiale e caratterizzata per tutta la sua estensione dalla presenza di alberi ad alto fusto.

Il tribunale avrebbe dovuto, invece, ritenere la nullità della delibera impugnata anche per il fatto che l'abbattimento degli alberi di alto fusto ha comportato un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato e ha quindi autorizzato un'innovazione vietata ex art. 1120, ultimo comma, c.c.

Rileva, infine, l'appellante che il primo giudice, avendo escluso che il taglio degli alberi costituisca un'innovazione vietata, ha implicitamente ammesso che si trattava di un'innovazione, che necessita della maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c.

Con riguardo alla presenza nel cortile condominiale degli alberi di alto fusto, meglio illustrata in questo grado del giudizio attraverso la produzione di fotografie riproducenti lo stato dei luoghi, l'appellante deduce che la circostanza sarebbe pacifica, giacché dedotta in primo grado, sin dal ricorso introduttivo e mai contestata dalla contro parte.

In particolare, a fronte delle allegazioni delle attrici riguardanti la presenza nell'area interessata degli alberi ad alto fusto, il Condominio non ha sollevato alcuna contestazione e non è più consentito, una volta esaurita la fase della trattazione, rendere controverso un fatto non contestato, né attraverso la revoca espressa della non contestazione, né deducendo una narrazione dei fatti alternativa e incompatibile con quella posta a base delle difese precedentemente svolte. La presenza nell'area interessata degli alberi deve essere pertanto considerata un fatto pacifico.

Il Condominio appellato ha chiesto la conferma della sentenza rilevando che correttamente il primo giudice ha ritenuto che la sistemazione dell'area condominiale a parcheggio fosse stata deliberata già nel luglio del 2010 e che la successiva delibera di ottobre- oggetto di impugnazione- fosse una mera esecuzione del precedente deliberato.

- L'appellato ritiene che l'iter logico-giuridico seguito dal Giudice di primo grado sia corretto e coerente nel ritenere che il taglio degli alberi, anche qualora fossero presenti nell'area comune interessata alla realizzazione dei posti auto, non costituisca innovazione vietata comportante il deprezzamento economico delle singole unità abitative e/o la lesione del decoro architettonico dell'edificio. Il Condominio ha contestato le allegazioni nuove dell'appellante relative alla presenza nell'area cortilizia degli alberi ad alto fusto sia la destinazione a giardino del tratto di tale area in cui dovrebbero realizzarsi i parcheggi.

- L'appellato sostiene anche l'illegittimità ex art. 345, co 1, c.p.c. della domanda di nullità della delibera, proposta per la prima volta in appello, dato che nel giudizio di primo grado le attrici avevano domandato l'annullamento della delibera impugnata. Né, per altro verso, sarebbe corretto il ricorso al principio di non contestazione, invocato dalla difesa dell'appellante, dato che, costituendosi nel giudizio di primo grado, il Condominio aveva svolto delle contestazioni generali, che investivano il complesso delle deduzioni difensive delle attrici.

L'appellato si oppone, infine, alla ammissioni di tutti i mezzi di prova dedotti dall'appellante, in quanto non essendo stati ammessi nel giudizio di primo grado, essi si sarebbero dovuti riproporre in sede di precisazione delle conclusioni, cosa che non era stata fatta.

L'appello è fondato.

E' essenziale l'esame del contenuto delle due delibere adottate dall'assemblea condominiale nel corso delle riunioni tenutesi rispettivamente il 12 luglio ed il 6 ottobre 2010 (oggetto dell'impugnazione): nella prima delibera l'assemblea condominiale aveva approvato un computo metrico che riguardava una serie numerosa di lavori da effettuare. In quella circostanza, l'assemblea si era limitata a scegliere l'impresa alla quale affidare i lavori straordinari sulla base di computi metrici presentati dalle varie imprese. Ne è prova il fatto che nell'ordine del giorno, al punto 2), si parla genericamente di "Valutazione preventivi lavori straordinari", senza fare alcun riferimento alla realizzazione di posti auto, neppure estrapolabile dal computo metrico versato in atti e datato 25.06.2010, in cui non compare alcuna specifica voce relativa alla realizzazione suddetta. In questo contesto, pertanto, la circostanza per cui, tra i lavori oggetto del computo metrico scelto dall'assemblea, si rinviene la voce "sistemazioni esterne area parcheggio" non è, di per sé, sufficiente al fine di ritenere che si sia deliberato sulla realizzazione dell'area parcheggio.

A fronte della indeterminatezza dell'oggetto per omessa specificazione della natura, dell'entità e della qualità della nuova opera, la delibera del 12 luglio non può considerarsi quale autorizzazione, adottata all'unanimità, per la realizzazione dei posti auto. Vero è, invece, che solo con la delibera del 6 ottobre 2010 si era decisa

l'ubicazione, il numero, le caratteristiche e le modalità di realizzazione e assegnazione dei nuovi posti auto. La delibera con la quale era stato deciso di dare all'area cortilizia un assetto diverso rispetto all'utilizzo precedente, è quella del 6 ottobre 2010, proprio perché essa aveva stabilito nello specifico l'area da impegnare, l'estensione, la allocazione dei parcheggi, assumendo, quindi, un deliberato che non può ritenersi meramente esecutivo di una decisione precedentemente assunta. Ed infatti in precedenza (ovvero nell'assemblea tenutasi a luglio) niente era stato definito con riguardo al complesso di tali elementi di fatto, che non sono affatto neutri, rispetto all'uso di un bene comune: solamente nella delibera di ottobre era stata paventata la possibilità che si potesse anche procedere al taglio degli alberi presenti nell'area cortilizia, qualora detta scelta si fosse rivelata necessaria per la realizzazione dei parcheggi. Era stata così introdotto un elemento di valutazione rilevante in ordine alla valutazione della decisione, che ciascun condomino presente in assemblea avrebbe dovuto adottare.

Si tratta ora di considerare se, con la decisione adottata ad ottobre del 2010, i condomini abbiano approvato una delibera implicante una innovazione, come tale sottoposta alla maggioranza qualificata di cui all'art. 1336 c.c. In proposito, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che per potersi parlare di innovazione ex art. 1120 c.c. è necessario che ricorrano i requisiti della trasformazione relativa all'entità materiale del bene interessato ed della trasformazione della destinazione del bene stesso. Entrambi detti requisiti sono presenti, a giudizio del collegio, nella delibera del 6 ottobre 2010, con la quale si era, appunto, deciso di trasformare l'intera area cortilizia retrostante l'edificio, dove sono allocati gli alberi, in area destinata al parcheggio. Vi è stata, pertanto, una decisione che ha riguardato una parte considerevole del cortile condominiale, la modifica sostanziale dell'utilizzo di quel tratto di cortile, trasformato da giardino in parcheggio.

Deve ora affrontarsi il problema relativo alle conseguenze derivanti dal deliberato assembleare, adottato con la maggioranza semplice; in questo grado del giudizio, l'appellante ha dedotto la nullità della delibera impugnata, la quale si sarebbe dovuta assumere con l'unanimità dei consensi perché il taglio delle piante di proprietà di tutti i condomini implica un atto dispositivo di un bene comune in palese violazione con il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1120 del c.c.

Preliminarmente si rileva che la domanda di nullità è ammissibile in questo grado del giudizio: la giurisprudenza di legittimità ha, infatti, ritenuto che la nullità della delibera condominiale possa essere rilevata d'ufficio in ogni grado del processo. In tal senso si richiama la decisione della Corte di Cassazione, la quale ha precisato che " anche in relazione alle delibere assembleari trova applicazione il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c. secondo cui è attribuito al giudice il potere di rilevare d'ufficio la nullità " (Cassazione Civile sezione terza n. 12582/2015, che richiama Cassazione 13732/2005 e Cassazione 740/2007).

Per altro verso, accanto a tale rilievo assorbente, la difesa dell'appellante ha anche sostenuto che in primo grado era stata domandata la illegittimità della delibera impugnata, concetto questo ampio e generico, al cui interno possono ricomprendersi entrambe le categorie della nullità e della annullabilità.

Ebbene, con riguardo all'abbattimento degli alberi presenti nel cortile condominiale, la giurisprudenza di merito ha ritenuto che ricorra l'ipotesi della nullità della delibera, dato che siffatta decisione, in quanto comporta la distruzione di un bene comune, deve essere adottata all'unanimità.

Ritiene la corte di aderire a tale orientamento espresso in particolare dalla Corte d'Appello di Roma (sentenza del 6 febbraio 2008), avvalorata anche dalle pronunce di legittimità, alla cui stregua l'elencazione dei beni comuni condominiali di cui all'art. 1117 del c.c ha carattere non esaustivo, ma meramente esemplificativo (cfr. Cassazione civile n. 20249 del 2009).

Sotto altro profilo, la corte di cassazione ha particolarmente valorizzato la presenza e l'importanza degli alberi nei cortili condominiali non solo sotto il profilo estetico architettonico, ma anche in relazione alla qualità della vita degli abitanti del condominio (cfr. Cassazione n. 3666/1994), salvo ovviamente che il taglio degli

alberi non sia imposto da ragioni di sicurezza e di salvaguardia di staticità degli edifici, circostanze queste neppure allegate dal Condominio appellato.

Con riguardo alle contestazioni formulate dal Condominio in questo grado del giudizio, si osserva: in ordine all'esistenza nel cortile condominiale degli alberi ad alto fusto, la cui presenza non sarebbe stata dimostrata, non può che convenirsi con quanto dedotto dalla difesa dell'appellante in ordine alla mancata contestazione delle circostanze fattuali tempestivamente allegate nel primo atto difensivo davanti al Tribunale: nel ricorso ai sensi dell'art. 1137 cc le ricorrenti al punto c) del ricorso stesso ebbero a precisare testualmente che gli alberi ad alto fusto- e tali sono quelli del caso di specie- concorrono a costituire in modo indiscutibile il decoro architettonico dell'edificio, e che pertanto la loro eliminazione comporta un inevitabile deprezzamento economico anche delle singole unità abitative (Cass. 3666/94)

Il condominio, in quella sede e nel suo primo atto difensivo (memoria di costituzione) contestò specificamente i singoli punti delle allegazioni attrici prendendo posizione su ciascuno di essi e, quanto al punto c) dedusse che il taglio degli alberi di lagunaria ...è stato disposto in quanto gli stessi posti lungo il muro di confine con altro Condominio sito in via B. n 38, si è reso necessario onde evitare una possibile controversia con terza proprietà. Deve, pertanto, escludersi che vi fosse stata una precisa contestazione circa la presenza di quella tipologia di alberi da eventualmente abbattere e la circostanza relativa dev'essere considerata pacifica.

Devono del pari essere disattese le argomentazioni sviluppate dal Condominio nella memoria di replica depositata in questo grado del giudizio, in ordine al significato presuntivo da attribuire alla delibera del 17 ottobre 2011, della quale mai si è discusso nel corso di tutto il giudizio e che non ha riguardato le contestazioni mosse dalle condomine ricorrenti, ora allegata dal Condominio ai fini di sostenere la legittimità della delibera impugnata.

Deve conclusivamente ritenersi che la delibera in questione, pertanto, che ha disposto un'innovazione comportante una decisione limitante il pari diritto degli altri condomini su beni di proprietà, non approvata all'unanimità, sia nulla.

La decisione adottata prescinde del tutto dalla valutazione della rilevanza delle deduzioni istruttorie formulate in via subordinata dall'appellante, alla cui ammissione si è opposto l'appellato, deduzioni che, a prescindere dalla ammissibilità in questo grado del giudizio, sono superflue, alla stregua della decisione adottata.

Nel senso precisato dev'essere modificata la sentenza di primo grado; le spese processuali, in base al principio di soccombenza sono poste integralmente a carico del condominio; gli onorari sono calcolati applicando i criteri previsti dal Regolamento approvato con D.M. n. 55 del 2014 sul valore indeterminato modesto (scaglione 26.000/52.000), facendo applicazione dei parametri medi per le fasi introduttiva, di studio, istruttoria e decisionale, quanto al giudizio di primo grado e per le fasi di studio, introduttiva e decisionale per il secondo grado.

P.Q.M.

La Corte d'Appello

definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione:

1) accoglie l'appello proposto da C.S. avverso la sentenza n. 379/2016 pronunciata il 18 aprile 2016 dal Tribunale di Oristano e, in riforma della sentenza impugnata, dichiara nulla la delibera condominiale adottata il 6 ottobre 2010;

2) condanna l'appellante al rimborso, in favore dell'appellante, delle spese di entrambi i gradi di giudizio, che liquida, per il primo grado, in complessivi Euro 4835,00, oltre spese forfetarie al 15% ed accessori di legge e,

per il secondo grado, in complessivi Euro 3777,00 oltre al rimborso delle spese forfetarie al 15% e accessori di legge.

Così deciso in Cagliari, nella Camera di Consiglio della Prima Sezione Civile della Corte d'Appello dell'anno l'8 Marzo 2019.

Depositata in Cancelleria il 14 marzo 2019.