

Condominio: le maggioranze, l'impugnazione e la nullità delle delibere assembleari

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 c.c., comma 8, dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 – 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 – 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese 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 art. 1137 c.c., 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.

Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, **è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto**, e che cioè provveda sui medesimi argomenti della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Se, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta.

Ove, dunque, il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), **la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese.**

In allegato il [Vademecum](#) sul condominio con la Sentenza del 3 ottobre 2022, n. 28629.

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 06.10.2022)