

Tra le problematiche, del diritto condominiale, è sicuramente oggetto di doveroso approfondimento, l'acquiescenza condominiale alle delibere assembleari impugnate, e le conseguenze che questa ha sul contenzioso aperto. In pratica i principi, sviluppati dalla dottrina, e dalla Giurisprudenza, della cessazione della materia del contendere e della soccombenza virtuale. Secondo l'indicazione dell'articolo 1137 del Codice Civile (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea): "Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini (1105). Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa (23, 1109, 2377). Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza (2964 ss.), entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti (11384)". Il testo di Legge riconosce ai condomini assenti o dissenzienti, il diritto di ricorrere alla Autorità Giudiziaria, (e precisamente al competente Tribunale Civile Monocratico), al fine di vedere annullate o dichiarate nulle le deliberazioni contrarie alla Legge o al regolamento di condominio, previa sospensione cautelare degli effetti delle stesse, ove richiesta e concessa dal Giudice. Più chiaramente, se la parte non la chiede ed il Giudice non concede la sospensione, la delibera produce i suoi effetti legali fino al momento della Sentenza. A tal proposito, si è fatta strada nella pratica degli amministratori e dei patrocinanti legali, la prassi, ampiamente avallata dalla Giurisprudenza di merito e Cassazione, di cercare al fine di tutelare gli interessi del condominio citato, l'applicazione, nel caso di specie dell'articolo 2377 del Codice Civile. Ne deriva che, ove la delibera impugnata sia stata sostituita con altra deliberazione d'assemblea che accolga i rilievi dell'impugnazione, prima della conclusione del Giudizio innanzi al Tribunale, il Giudizio muore, essendosi stemperati per stessa attività di una delle parti i motivi che lo hanno causato. Vedasi una recente Pronuncia del Tribunale di Rovigo Sezione Civile; Sentenza del 16 maggio 2007, n. 61; secondo cui come indicato dalla Suprema Corte, l'applicazione analogica dell'art. 2377 Codice Civile alle deliberazioni della assemblea condominiale consente di dichiarare cessata la materia del contendere tutte le volte in cui la delibera impugnata sia stata sostituita, successivamente all'instaurazione del giudizio, da altra delibera con il medesimo contenuto ed presa in conformità al dettato normativo (cfr. ex multis Cass., 28 giugno 2004, n. 11961 secondo cui in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c. previsto in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile egualmente in materia di condominio la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, eliminando la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere). La norma citata è una norma che regola le delibere delle Società per Azioni, ma per conforme decisione della Giurisprudenza, la stessa norma si è resa applicabile anche al condominio. In essa si recita: "L'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della Legge o dell'atto costitutivo". Cosa ha apportato nella pratica condominiale la pedissequa applicazione di questa statuizione? Semplice, quando le delibere sono impugnate per vizi formali, (carenza dei quorum deliberativi, mancata convocazione di un condomino, errori nella verbalizzazione.....), e anche quando il condominio si accorge di aver violato con la delibera diritti soggettivi intangibili dei singoli condomini; l'assemblea può essere nuovamente convocata, con gli stessi punti all'ordine del giorno delle delibere impugnate, deliberando in quella sede, o ponendo rimedio alle violazioni dei vizi formali, (deliberando

con i quorum deliberativi previsti dalla Legge, convocando tutti i condomini all'assemblea, verbalizzando il deliberato nei termini di Legge.....), o adeguandosi alle eccezioni eventualmente sollevate in impugnazione, ridando vigore ai diritti individuali dei singoli condomini illegittimamente compressi. Ciò fatto, non resta altro al patrocinante del condominio, che, sottoporre al Giudice la nuova deliberazione e chiedere l'applicazione dell'articolo 2377 del Codice Civile. Ossia chiedere al Giudice una pronuncia sulla "Cessata materia del contendere". Pronuncia in cui il Giudice dichiara, che la causa non ha più ragione di proseguire, essendosi risolte gli interessi contrastanti delle parti, che a questa avevano dato inizio. Fin qui nulla di nuovo, il condominio ha un'arma formidabile per porre rimedio alle impugnazioni, emulative, proposte solo al fine di intralciare l'efficiente gestione delle parti comuni, o anche al fine con pretesti formali di bloccare lavori di manutenzione straordinaria, indifferibili ed approvati, anche se con carenze tecniche, dall'assemblea. Questa pronuncia apre una serie d'aspre contese su un altro principio che ne proviene la così detta soccombenza virtuale. Tale termine è stato recentemente chiarito da una Sentenza della Suprema Corte di Cassazione. Corte di Cassazione Sezione 3 Civile; Sentenza 11.01.2006, n. 271. La Corte ci dice: "Il giudice può, in qualsiasi stato e grado del processo, dare atto d'ufficio della cessazione della materia del contendere intervenuta nel corso del giudizio se ne riscontri i presupposti, e cioè se risulti ritualmente acquisita o concordemente ammessa una situazione dalla quale emerga che è venuta meno ogni ragione di contrasto tra le parti, a ciò non ostando la perdurante esistenza di una situazione di conflittualità in ordine alle spese, dovendosi provvedere sulle stesse secondo il principio della soccombenza virtuale". Come ci dice, la Suprema Corte, quando sia dichiarata dal Giudice la cessata materia del contendere, ossia quando il Giudice dichiara, che la causa può aver termine, anche anticipatamente, essendosi spenti i motivi di contrasto tra le parti, quando sussiste un residuo contendere su a chi imputare le spese del Giudizio, spese vive e diritti e onorari dell'Avvocato patrocinante, le spese vanno a carico della parte che ha posto fine al conflitto, raccogliendo come proprie le eccezioni di chi ha impugnato la delibera e conformandosi alle indicazioni di questo. Tale principio trova applicazione in base ai dettami generali del nostro Codice di Procedura Civile, secondo cui la parte, che ha vinto una causa civile, deve essere esentata da ogni spesa al riguardo. Nel caso di specie, il condomino, che ha ravvisato delle illegittimità nella deliberazione e che propone ricorso per denunciarle, anche quando il condominio di sua iniziativa fa sue le riserve e pone rimedio alle stesse, prima della conclusione della causa civile, ha diritto ad essere esentato da ogni spesa, che da questa direttamente o indirettamente abbia potuto derivare. Tirando le fila di questo breve commento, si può enunciare, che, quando il condomino legittimamente impugna una delibera dell'assemblea, per motivi anche formali, il condominio può evitare che l'impugnazione paralizzi la gestione condominiale, adeguando anche immediatamente il deliberato alle indicazioni del ricorrente, con una nuova delibera, ma in questo caso deve pagare il costo delle attività illegittime attuate (delibere), facendo fronte alle spese del processo, in applicazione dei dettami dell'articolo 91 del Codice di Procedura Civile.