

L'ANNULLAMENTO GIUDIZIALE DI UNA DELIBERA CONDOMINIALE PUÒ ESSERE EVITATO CON UNA NUOVA DELIBERA.

(Cass. 6.4.2018 n.8515)

Se un condomino impugna in giudizio una delibera assembleare, per evitare la soccombenza in giudizio (e il pagamento di spese legali) l'assemblea può adottare una nuova delibera incompatibile con quella impugnata.

Il caso

L'assemblea condominiale delibera di richiedere ad uno dei condomini la restituzione della stanza sita al piano terreno del condominio e da lui adibita a biblioteca personale.

A seguito dell'impugnazione della delibera da parte del condomino, il tribunale dichiara la cessazione della materia del contendere, stante l'intervenuta sostituzione della delibera impugnata con una successiva nella quale il condominio aveva deciso di proporre al condomino la stipula di un regolare contratto di locazione per la stanza in questione.

Il condomino impugna la sentenza, che tuttavia viene confermata dalla Corte d'appello.

La sentenza di Cassazione

Ricorrendo avanti la Suprema Corte il condomino sostiene, fra l'altro, che la seconda delibera non faceva venir meno il suo interesse ad ottenere l'accertamento della illegittimità della prima delibera, poiché aveva oggetto diverso dalla successiva, contenente una mera proposta contrattuale.

La Corte tuttavia, respingendo il ricorso, osserva che l'art. 2377 cod. civ. in tema di assemblee societarie (nel quale si stabilisce, al comma 8, che "l'annullamento della deliberazione non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello Statuto") è un principio generale applicabile anche alle assemblee condominiali.

Naturalmente, precisa la Corte, per evitare la soccombenza in giudizio la nuova delibera deve regolare il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza.

Nel caso specifico, la Cassazione ha ritenuto incompatibile con la precedente (e quindi valida) la nuova delibera, con cui si era deciso di avanzare al condomino una proposta contrattuale di locazione e, solo nel caso di rifiuto da parte sua, l'avvio di una richiesta giudiziale di rilascio della stanza da lui occupata.

D.M.