

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719 – anaci.ferrara@anaci.it

Argomento:

DISSENSO ALLE LITI

Relata refero 1867

Ferrara, 9 febbraio 2018

Il dissenso da lite condominiale: chi dissente cosa paga?

Con quali criteri devono essere ripartiti i costi relativi alla controversia, in presenza di un condomino dissenziente?

Avv. Michele Orefice

L'art. 1132 c.c. prevede che il condomino, di fronte alla decisione dell'assemblea condominiale di promuovere o subire un giudizio dinnanzi all'autorità giudiziaria, può decidere di estraniarsi dalla delibera assembleare, manifestando il proprio dissenso rispetto alle conseguenze della lite, nell'ipotesi che il condominio soccomba.

Tale fattispecie normativa, che è classificata dal legislatore tra le norme inderogabili di cui all'art. 1138 ultimo comma c.c., consente al condomino dissenziente la facoltà di potersi tutelare, preventivamente, dall'eventuale esito negativo della causa, riconoscendo allo stesso dissenziente il diritto di non pagare le spese liquidate dal giudice a carico del condominio soccombente.

Nel contesto della norma, è fondamentale il c.d. criterio della soccombenza, disciplinato dall'art. 91 comma 1 c.p.c., che costituisce il principio generale dell'ordinamento processuale civile, secondo cui la parte soccombente deve rimborsare a quella vittoriosa le spese processuali stabilite dal giudice, con la sentenza che chiude il processo innanzi a lui.

A tal proposito si osserva come la possibilità di evitare l'obbligo di rimborsare le spese processuali alla parte vittoriosa costituisca, da sempre, la motivazione principale, che spinge il condomino ad esprimere il suo dissenso alla lite.

Sotto tale profilo occorre evidenziare che il condomino dissenziente separa la propria responsabilità soltanto dalle conseguenze della lite, ma non dal procedimento giudiziario, che interessa il condominio.

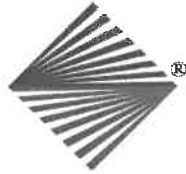
Invero può verificarsi che l'esito della causa sia favorevole al condominio, con la conseguenza per il condomino dissenziente di trarne un vantaggio.

In caso di esito della lite favorevole al condominio, l'ultimo comma dell'art. 1132 c.c., prevede che il condomino dissenziente deve concorrere alle spese di giudizio.

In definitiva l'art. 1132 c.c. esonera espressamente il condomino dissenziente soltanto dal pagamento di esborsi dovuti nel caso di soccombenza processuale del condominio, ma non lo dispensa dal pagamento delle altre spese connesse al giudizio.

Alla luce di tali considerazioni è legittimo chiedersi quali siano le spese legali che deve pagare chi dissente dalla lite giudiziaria, ai sensi dell'art. 1132 c.c., e poi con quali criteri devono essere ripartiti i costi relativi alla controversia, in presenza di un condomino dissenziente.





ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

In via preliminare si osserva come la fattispecie dell'art. 1132 c.c. sia molto articolata e tale da richiedere un'analisi propedeutica dei suoi presupposti, prima che dei suoi effetti.

Muovendo dall'analisi della fattispecie normativa, si evidenzia come il presupposto indispensabile, affinché ogni condomino possa far valere il proprio dissenso alla lite, sia rappresentato dalla delibera dell'assemblea condominiale, che deve riguardare le cause, attive o passive, alle quali il condominio abbia stabilito di partecipare.

Per esempio, se si tratta di azioni rivendicatorie, negatorie, di accertamento della comproprietà, confessorie, per il rispetto delle distanze legali ecc. Quindi **nell'ipotesi in cui manchi la delibera condominiale non sussiste il dissenso.**

Di conseguenza non è pensabile che un condomino possa esprimere il dissenso alle liti promosse dall'amministratore, come nel caso di un ricorso per decreto ingiuntivo finalizzato al recupero degli oneri condominiali, ma anche nell'ipotesi del giudizio di opposizione allo stesso decreto, oppure nel caso di ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c., per mancata consegna della documentazione condominiale, da parte dell'amministratore uscente.

Non può configurarsi il dissenso alle liti neanche nel caso di azioni giudiziali intentate contro il condominio e per le quali l'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 comma 1 c.c. e nell'ambito delle materie indicate dall'art. 1130 c.c., abbia deciso di resistere, senza il preventivo o successivo consenso dell'assemblea condominiale.

Ad esempio, **l'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea**, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (Cass. n. 8309 del 23/04/2015). Un altro presupposto dell'art. 1132 c.c.

è che le cause debbono coinvolgere il condominio e uno o più soggetti terzi estranei al condominio stesso, giacché il dissenso non opera nel caso in cui la lite sia contro uno o più condòmini (Ex multis, Cass. n. 13885 del 18-06-2014).

Nel caso di lite tra condominio e condomino non è applicabile la fattispecie di cui all'art. 1132 c.c. nemmeno per analogia, cioè non è valida la delibera assembleare con cui la maggioranza pone a carico dei condomini antagonisti le spese legali sostenute nella controversia contro di loro. (Cass n. 13885/2014).

Nell'ipotesi di controversie tra condomini, infatti, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite per dar vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra di loro, con la conseguenza che il giudice nel dirimere la contesa provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, sicché la parte soccombente non può essere tenuta a pagare alla parte vittoriosa, per le spese di giudizio, una somma maggiore per quella per cui ha riportato condanna (Cass. n. 11126 del 15/5/2006).

Con riferimento ai termini ed alla forma del dissenso, **il condomino deve manifestare ritualmente il proprio dissenso dal giudizio, che deve essere comunicato all'amministratore, per iscritto, anche mediante una lettera raccomandata a.r.**, con la quale il dissenziente dichiara che intende separare la propria responsabilità da quella dell'assemblea di condominio, in ordine alle conseguenze e spese, nel caso di soccombenza nella lite del condominio, a norma dell'art. 1132 del codice civile.





ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

In proposito non è necessario adottare le forme di cui agli art. 137 ss. c.p.c., per la notificazione degli atti giudiziari.

L'importante è che il dissenso venga reso noto entro il termine, stabilito a pena di decadenza, di trenta giorni decorrenti dalla data in cui il condomino dissenziente ha avuto notizia della deliberazione, cioè da quando ha ricevuto l'avviso di consegna del verbale dell'assemblea alla quale era assente.

Nel caso, invece, di presenza in assemblea, il condomino dissenziente deve dapprima votare contro la partecipazione del condominio alla causa e poi deve espressamente far inserire nel verbale un'apposita dichiarazione, con la quale ribadisce la sua contrarietà alla causa, nonché la sua richiesta di essere esonerato dalle spese di lite, in caso di soccombenza del condominio.

Sotto tale profilo è da ritenersi valida la manifestazione del dissenso mediante dichiarazione "a verbale" seppure distinta dall'espressione del voto contrario alla delibera, che dispone la lite (Trib. di Napoli sentenza del 08/01/2003).

Altrimenti il condomino dissenziente sarebbe obbligato a notificare all'amministratore, entro trenta giorni dalla data della stessa assemblea, la lettera raccomandata a.r., con la quale ribadisce la contrarietà alla lite ed il diritto di non pagare le future spese liquidate dal giudice a carico del condominio soccombente.

Pertanto, la dichiarazione di dissenso e l'espressione di voto rappresentano due atti differenti ma sostanziali, che devono essere espletati in tempo utile, per evitare che il trascorrere del termine di decadenza comporti l'estinzione del diritto a dissentire dalla lite.

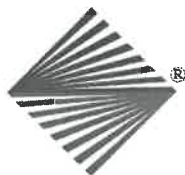
Quindi in mancanza di comunicazione formale all'amministratore non sussiste dissenso alla lite.

Tutto ciò posto e considerato, con riferimento alle spese legali del procedimento, in cui è presente un condomino dissenziente, le stesse spese, nel caso di soccombenza del condominio, devono essere ripartite, con i millesimi di proprietà, soltanto tra i condòmini che non si sono dissociati dalla lite.

Tale criterio legale di ripartizione delle spese, previsto, in via tassativa, dall'art. 1132, comma 1 c.c., può essere modificato solo con il voto unanime di tutti i condòmini, tant'è che una delibera condominiale votata a maggioranza, non può porre le spese di lite, pro quota, a carico del condomino dissenziente, che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso, in quanto la stessa delibera è da considerarsi nulla e non annullabile, con la conseguenza di poter essere impugnata in ogni tempo (Ex multis, Cassazione n. 5334 del 08/06/1996, e Cass. n. 16092 del 29/07/2005).

In ogni caso, in tema di dissenso alle liti, gli effetti dell'art. 1132 c.c. sono limitati all'esonero del condomino dissenziente dall'obbligo di contribuire al pagamento delle spese di giudizio in favore della controparte, qualora il condominio risulti soccombente in giudizio, lasciando la stessa norma, comunque, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa (Trib. civ. Bologna, sez. III, 12 ottobre 2007, n. 2618; Tribunale di Nola, sez. II, 07.10.2008).

Ciò significa che il condomino dissenziente è obbligato a partecipare, pro quota millesimale di proprietà, al pagamento delle spese legali difensive, che il condominio ha dovuto



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

sostenere in relazione al procedimento in cui è risultato vittorioso, salvo che la sentenza del giudice non condanni la controparte al pagamento delle spese legali del condominio, a beneficio di tutti i condòmini.

A proposito di spese legali, occorre evidenziare che l'avvocato svolge la propria attività, in nome e per conto del condominio, già prima del giudizio, anche in via stragiudiziale, come nel caso di eventuali mediazioni obbligatorie, oppure nell'ipotesi in cui colloquia con l'amministratore di condominio o incontra i condòmini riuniti in assemblea, ovvero nel caso in cui rediga una corrispondenza propedeutica alla causa, per non parlare dei consigli telefonicamente impartiti e delle spese varie di studio.

Tali attività verranno calcolate dall'avvocato, nella sua parcella, unitamente alle cifre liquidate dal giudice.

Peraltro, non è detto che l'avvocato si limiti a chiedere al condominio soltanto le spese liquidate in giudizio, in quanto potrebbe esigere anche il pagamento di altre somme, seppure nei limiti delle tariffe professionali forensi e compatibilmente con il preventivo scritto consegnato al momento del conferimento dell'incarico.

Pertanto il condomino dissenziente non può dissociarsi dall'obbligo di sostenere le spese propedeutiche alla causa poiché tale potere è previsto dall'art. 1132 c.c. solo con riferimento alle conseguenze della soccombenza (Trib. Firenze, 4 dicembre 2006, n. 4149).

Con riferimento, infine, agli effetti del dissenso si evidenzia che il condomino dissenziente conserva, comunque, la facoltà di impugnare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la deliberazione assembleare avente ad oggetto la lite, in quanto trattasi di un rimedio differente rispetto alla fattispecie di cui all'art. 1132 c.c., espressamente riferita alla possibilità di scindere la sua responsabilità da quella degli altri condòmini, nel caso di soccombenza del condominio in una lite giudiziaria.