

La causa del palazzo e il portafoglio del singolo:

COSA SUCCEDE A CHI DICE NO

di Giovanni Contrada *

L'articolo 1132 del Codice civile rappresenta una delle norme più peculiari dell'intero diritto condominiale, poiché introduce una significativa attenuazione del principio maggioritario che governa l'organizzazione e il funzionamento dell'ente di gestione. In un sistema fondato sulla regola secondo cui le deliberazioni assunte a maggioranza vincolano tutti i partecipanti, anche i dissenzienti, il legislatore ha ritenuto di dover prevedere uno strumento correttivo per un ambito particolarmente sensibile, quale quello del contenzioso giudiziario.

La decisione di promuovere una causa o di resistere in giudizio espone infatti il condominio non soltanto a costi certi, come le spese legali, ma anche a rischi potenzialmente molto rilevanti, legati alla possibilità di una soccombenza e alle conseguenze economiche che ne derivano.

In tale contesto, l'obbligo indiscriminato per tutti i condòmini di concorrere a tali oneri, indipendentemente dalla loro posizione rispetto alla scelta processuale, avrebbe potuto tradursi in una forma di compressione irragionevole dell'autonomia patrimoniale del singolo.

L'art. 1132 si colloca dunque come norma di equilibrio, volta a conciliare l'esigenza di garantire al condominio una piena capacità di azione con quella di evitare che il rischio giudiziario venga distribuito in modo automatico e indifferenziato.

La sua ratio è quella di consentire al condòmino che non abbia condiviso l'iniziativa giudiziaria di sottrarsi alle conseguenze patrimoniali negative che essa può generare, senza però compromettere l'efficacia della decisione collettiva.

In questa prospettiva, il dissenso non si configura come un potere di veto né come un diritto di paralisi dell'azione del condominio, ma come una forma di estraniamento limitata alla sfera economica interna, destinata a operare solo in caso di esito sfavorevole della lite.

La norma, non a caso, è stata tradizionalmente qualificata come eccezionale, poiché deroga al principio per cui i condòmini rispondono solidalmente

C
O
n
d
O
m
i
n
i

delle obbligazioni contratte nell'interesse comune, e proprio per tale ragione la giurisprudenza ne ha circoscritto l'ambito applicativo attraverso una serie di requisiti puntuali.

In primo luogo, il dissenso può essere esercitato solo in relazione a liti che siano state deliberatamente approvate dall'assemblea, poiché è la volontà dell'organo collegiale a costituire il presupposto stesso della scelta processuale imputabile al condominio; se l'azione è stata intrapresa dall'amministratore nell'esercizio dei suoi poteri, il singolo non può immediatamente dissociarsi, ma deve prima sollecitare l'intervento dell'assemblea, la quale, se conferma l'operato dell'amministratore, rende applicabile la disciplina dell'art. 1132. In tal modo si evita che il dissenso venga utilizzato in modo strumentale per sottrarsi a iniziative che rientrano nell'ordinaria gestione, preservando al contempo il ruolo centrale dell'assemblea come luogo di formazione della volontà collettiva.

La lite, inoltre, deve riguardare interessi riconducibili al condominio e, secondo l'orientamento prevalente, può riguardare sia rapporti con soggetti terzi sia controversie con singoli condòmini, nella misura in cui il condominio agisca o resista in quanto ente collettivo e non come somma di posizioni individuali.

È invece pacifico che la norma si applichi esclusivamente alle controversie civili e non possa essere estesa ai procedimenti penali, nei quali l'assemblea non ha il potere di trasferire sui partecipanti i costi della difesa dell'amministratore o di altri soggetti coinvolti.

Ulteriore limite è rappresentato dalla necessità che la lite sia effettivamente instaurata davanti all'autorità giudiziaria, poiché il dissenso è finalizzato a neutralizzare le conseguenze di una soccombenza processuale e non può essere invocato per sottrarsi a spese meramente preparatorie o stragiudiziali, come quelle sostenute per ottenere un parere legale preliminare.

La forma del dissenso, coerentemente con la funzione sostanziale dell'istituto, è improntata a criteri di semplicità e rapidità: la legge non richiede notifiche formali né il rispetto delle rigide modalità previste dal codice di procedura civile, essendo sufficiente una comunicazione scritta indirizzata all'amministratore o, in sua assenza, agli altri condòmini, purché effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla deliberazione o dalla sua conoscenza.

La possibilità di rendere la dichiarazione di dissociazione direttamente in assemblea e di farla constare dal verbale risponde all'esigenza di garantire una immediata e trasparente informazione della collettività, consentendo al condominio di conoscere tempestivamente la posizione del dissenziente e di tenerne conto nella gestione della lite.

Sul piano degli effetti, l'art. 1132 opera secondo una logica bifasica che distingue nettamente i rapporti esterni da quelli interni.

Nei confronti della controparte vittoriosa, il dissenso è irrilevante: tutti i condòmini, compresi quelli che si sono dissociati, possono essere chiamati a rispondere del pagamento delle somme dovute, in virtù del principio di solidarietà che caratterizza le obbligazioni condominiali. Ciò evita che il terzo sia

esposto al rischio di una frammentazione delle responsabilità e garantisce l'affidabilità del condominio come soggetto di diritto.

La tutela del dissenziente si realizza invece sul piano dei rapporti interni, attraverso il diritto di rivalsa nei confronti del condominio per quanto egli abbia pagato in conseguenza della soccombenza. Tale diritto, tuttavia, non ha portata illimitata, poiché riguarda solo le spese e i danni che si sarebbero evitati se la causa non fosse stata promossa o proseguita, come le spese di giudizio e le somme liquidate a titolo di soccombenza, mentre non si estende alle obbligazioni che il condominio era comunque tenuto a adempiere in relazione all'oggetto sostanziale della controversia. Questa distinzione riflette la logica dell'istituto, che non mira a liberare il dissenziente da tutti gli effetti della lite, ma solo da quelli che dipendono dalla scelta processuale collettiva.

Se la causa si conclude favorevolmente, la dissociazione perde ogni rilevanza, poiché l'alea del giudizio si è risolta in un vantaggio per il condominio; in tale ipotesi, il dissenziente è tenuto a concorrere alle spese non recuperate dalla controparte nei limiti del beneficio che ne ha tratto, evitando che egli possa godere dei frutti dell'azione comune senza parteciparne ai costi.

La giurisprudenza ha coerentemente affermato che ogni deliberazione assembleare che ponga le spese della lite a carico del dissenziente, in proporzione della sua quota, è nulla, in quanto contraria alla previsione dell'art. 1132, e ha altresì chiarito che il dissenso non comporta alcuna compressione dei diritti partecipativi del condòmino, il quale continua a prendere parte alle deliberazioni relative al prosieguo della controversia, potendo influire sulla decisione di continuarla o abbandonarla. In questo senso, l'istituto non crea una frattura nella compagine condominiale, ma introduce una modulazione della responsabilità economica che consente la coesistenza di posizioni diverse all'interno di un quadro decisionale unitario.

Resta tuttavia un limite significativo alla portata dell'estraniamento, individuato dalla giurisprudenza di legittimità nella non applicabilità dell'art. 1132 al compenso del difensore del condominio, il quale resta dovuto anche dai dissenzienti, a conferma del fatto che l'istituto non può essere interpretato in modo estensivo fino a compromettere il funzionamento stesso della tutela giudiziaria dell'ente.

Nel suo complesso, la disciplina del dissenso alle liti si presenta dunque come uno strumento di raffinata ingegneria giuridica, che consente di distribuire in modo più equo il rischio del processo senza pregiudicare l'efficacia dell'azione collettiva, realizzando un equilibrio dinamico tra solidarietà e autonomia che costituisce uno dei tratti più caratteristici e moderni del diritto condominiale.

■

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma