

IL DISSENSO ALLE LITI

L'articolo 1132 c.c. è tra quelli che non sono stati toccati dalla riforma del 2012, mentre avrebbe avuto bisogno di una radicale riscrittura, meglio ancora sarebbe stata la sua eliminazione.

Infatti la norma in esame è confusa, si presta a interpretazioni le più disparate ed è fonte di contrasti tra amministratori e condomini, così come tra i condomini, ma soprattutto è dannosa, contraria allo spirito di socialità che deve (dovrebbe?) permeare il condominio.

Ma alcuni punti fermi ci sono, anche se il merito di questi va ascritto alla giurisprudenza più che al legislatore.

A) Delibera : necessità imprescindibile.

Il primo punto fermo : il dissenso può essere manifestato soltanto in ordine alle cause, attive o passive, alle quale il condominio abbia deciso di partecipare in forza di una delibera assembleare : se non c'è la delibera i condomini non hanno la facoltà di esprimere il dissenso.

La delibera è quindi un presupposto essenziale per poter manifestare il dissenso alla lite.

Ne consegue che non esiste la facoltà per i condomini di esercitare il dissenso in ordine alle liti che l'amministratore promuove o alle quali resiste senza il preventivo "passaggio in assemblea" perché rientrano nell'esercizio dei suoi poteri, ad esempio il ricorso per decreto ingiuntivo contro i condomini morosi o il ricorso d'urgenza per il passaggio delle consegne nei confronti dell'amministratore uscente.

B) Due formalità necessarie

Il secondo punto certo è che il dissenso, per il condomino presente in assemblea, debba essere espresso con due atti distinti, entrambi essenziali.

Il condomino presente in assemblea infatti deve votare "no" allorché si voti sulla partecipazione o meno del condominio alla causa, cioè deve essere manifestamente "dissenziante" in relazione alla delibera, il voto "negativo" è solo la prima formalità, assolutamente necessaria, ma non basta.

Infatti il solo votare "no" non è sufficiente per essere esclusi dalle eventuali conseguenze negative della causa, cioè per essere "dissenziante" nel significato di cui all'art. 1132 c. c.

Per essere dissenziente nel senso di essere legittimamente escluso dalle spese di causa il condomino che abbia espresso voto negativo in assemblea ha poi l'obbligo di notificare – ma basta una lettera raccomandata a.r. – all'amministratore un atto scritto con il quale ribadisce la sua contrarietà alla causa e quindi la sua volontà di essere esonerato dalla partecipazione alle spese.

Tale comunicazione deve pervenire all'amministratore entro 30 giorni dalla data dell'assemblea

Ovviamente il condominio assente, se volesse dissentire dalla lite giudiziaria, dovrebbe soltanto inviare all'amministratore la formale comunicazione scritta di dissenso entro giorni dalla data in cui ha avuto conoscenza della delibera.

C) Le conseguenze della lite

Il condomino esprime il dissenso per l'evidente motivo di non voler essere coinvolto nella causa sotto il profilo economico, cioè nella volontà di non partecipare alle spese processuali.

C1) In caso di soccombenza del condominio

Il primo comma dell'art. 1132 c.c. statuisce che il condomino che ha espresso il dissenso *“può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza”*

Su quali siano le conseguenze in caso di soccombenza esiste una certa confusione, più che legittimata dall'infelice testo normativo.

In caso di soccombenza, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il soccombente: una certa e una probabile, tenendo conto che la norma, come detto, risale al 1942, allorché non esisteva ad esempio il patto quota – lite tra cliente e avvocato..

La conseguenza certa è il pagamento della parcella **del proprio legale**.

La conseguenza probabile è la condanna al pagamento delle spese legali **alla parte vittoriosa**.

Quindi il condomino dissenziente, in quanto tale, in caso di soccombenza del Condominio, non è tenuto a partecipare al pagamento delle spese processuali a favore del difensore del condominio e a quelle eventuali a favore della controparte liquidate dal giudice con la sentenza.

C2) In caso di vittoria del condominio

Il secondo comma dell'art. 1132 c.c. statuisce che, se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente *“che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente”*.

In caso di esito vittorioso, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il condominio: una certa e una probabile :

La conseguenza certa è il pagamento della parcella **del proprio legale**.

La conseguenza possibile è la condanna della controparte soccombente al pagamento delle spese legali al condominio.

Per questa seconda ipotesi la norma in pratica dice : caro condomino dissenziente, bada bene, perché

- 1) se l'esito del processo è stato vittorioso per il condominio ;
- 2) se tu condomino dissenziente hai tratto vantaggio dall'esito vittorioso ;
- 3) se le somme liquidate dal giudice a favore del condominio vittorioso a carico della controparte soccombente non sono sufficienti a coprire le spese pagate dal condominio al proprio legale ;

allora, e solo allora, tu condomino dissenziente devi contribuire pro quota alle spese processuali per la sola parte non “coperta” da quanto recuperato dalla parte soccombente.

Quindi in caso di vittoria del condominio il dissenziente non deve partecipare alle spese processuali, se non nell'ipotesi residuale sopra illustrata.

Conclusioni.

Il condominio dissenziente, in relazione alle cause deliberate in assemblea, non è tenuto a partecipare al pagamento pro quota delle spese processuali, e precisamente non

è tenuto a pagare né quelle a favore della eventuale controparte vittoriosa, né quelle a favore del legale del Condominio.

Al fine di fare la maggiore chiarezza possibile si evidenzia che gli acconti pagati dal condominio al proprio legale di fiducia sono appunto acconti, cioè **anticipazioni sulla parcella finale**, per cui il condomino dissenziente non dovendo pagare la parcella non deve pagare neppure gli acconti sulla parcella

Servizio Legale ANACIROMA

Elisabetta Zoina

Carlo Patti

Ferdinando della Corte