

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Contribuzione nelle spese relative a controversia giudiziale: il dissenso da parte del condomino dalle liti giudiziarie approvate dall'assemblea.

sabato 09 settembre 2006

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

Contribuzione nelle spese relative a controversia giudiziale: il dissenso da parte del condomino dalle liti giudiziarie approvate dall'assemblea.

sabato 09 settembre 2006

L'art. 1132 C.C. conferma il precedente art. 21 r.d.l. 15/1/1934 n. 56: "Disciplina dei rapporti di condominio sulle case" "Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in un giudizio i condomini dissenzienti, con atto giudiziale, notificato all' Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza".

NATURA

Secondo la dottrina prevalente (Salis, Branca) il fondamento dell'istituto del dissenso si inquadra nell'ottica più globale della filosofia della disciplina condominiale, volta a conciliare l'interesse delle collettività e cioè l'esigenza di una gestione efficiente (a maggioranza quindi, ma che vincoli anche la minoranza) delle cose comuni (tramite anche magari una lite) con però la c.d. tutela della minoranza e cioè l'interesse individuale del singolo condomino, garantendogli quindi la libertà nell' ipotesi di contrasti rispetto a controversie giudiziarie.

Le cui conseguenze possono essere molto impegnative ed onerose: tanto da non poter non fornire la possibilità al singolo di rimanerne estraneo pur se assegnandogli un "breve termine di decadenza all' esecuzione di questo potere" (Branca).

MODALITA'

In forza di tale istituto il condòmino (od i condòmini) che non intenda aderire alla deliberazione assunta dall' Assemblea di promuovere o resistere ad una lite giudiziaria e voglia quindi essere esonerato dall' obbligo di contribuire pro quota alle relative spese giudiziali ha l'onere di avvalersi di tale suo diritto dandone avviso scritto (anche senza particolari formalità, purché ve ne sia la prova: Cass. 15/6/1978 n. 2697 in Foro It. 1979/I/590; nonostante il Codice usi il termine "notificato" l'atto di estraniamento può essere comunicato per iscritto anche solo per posta raccomandata) all' Amministratore (o in sua mancanza a tutti i condomini) entro trenta giorni da quello il cui il condòmino ha avuto notizia della delibera.

E quindi dalla data dell'Assemblea se il condòmino era presente. Di tale facoltà non può avvalersi chi abbia votato a favore della lite, può invece farlo l'astenuuto.

E' un termine perentorio, di decadenza, che non può essere rilevata d'ufficio dal

Giudice (Cass. 15/3/94 n. 2453 in Arch. Loc. 1994, 540) ed a cui non si applica la sospensione feriale dei termini processuali ex L. 7/10/69 n. 742 né la proroga di diritto - tipica delle prescrizione - se scade in giorno festivo (Ruperto).

Tale dissenso può essere manifestato dal condòmino assente che non sia stato informato indipendentemente dallo stato e grado in cui si trova la controversia purché prima che l'eventuale sentenza o provvedimento passi in giudicato (Terzago).

TEMPI

Si sostiene autorevolmente (Salis, Branca, Terzago; Trib. Napoli 8/1/03 in Giust. Civ. 2004/I/805 con nota critica di Izzo; Cass. 15/3/94 n. 2453 citata) che il dissenso debba necessariamente essere portato a conoscenza dell' Amministratore successivamente alla deliberazione assembleare perché esso non va confuso con il dissenso manifestato nel corso della discussione e prima della votazione della delibera sulla lite all' Ordine del Giorno: che, appunto, incide - quest'ultimo - solo sulla formazione della delibera ed è diverso da quello, posteriore ad essa, con il quale il condomino di minoranza dichiara di non voler subire le conseguenze della deliberazione già presa (a cui egli ha già votato contro) separando la sua responsabilità da quella della maggioranza.

Secondo tali tesi è pertanto necessario, in ogni caso, comunicare il c.d. atto di estraneazione nei 30 giorni successivi alla delibera assembleare anche per il condomino che vi abbia partecipato ed ivi espresso il suo dissenso a tale delibera prima che essa venisse adottata.

Per il Dogliotti potrebbe anche essere sufficiente la verbalizzazione di un secondo dissenso (oltre a quello alla delibera) dopo l'assunzione della delibera stessa, volto ad esprimere - questa seconda volta - la volontà di separare la propria responsabilità di fronte alle conseguenze della lite.

DIRITTI DEL CONDOMINO DISSENZIENTE

Evidente (App. Ge 22/6/1950 in Giur. It. Rep. 1950, voce "Comunione e Condominio" n. 48 e 49) la differenza tra dissenso alla lite e impugnazione proposta dal condòmino contro la delibera dell'Assemblea che tale lite abbia votato: nel primo caso è una sua valutazione personale (può essere che egli preferisca non rischiare o, più semplicemente, non voglia o non possa pagare pro quota spese legali).

Nel secondo caso egli invece impugna la delibera perché la reputa in contrasto con la legge o con il regolamento.

Però le due posizioni, pur così diverse, sono conciliabili ed il condomino può - se ne ricorrono gli estremi - sia dissentire che contestualmente anche impugnare la delibera (App. Na. 11/10/1962 in Temi Napoletani 1963, I, 40 e in Riv. Giur. ed. 1963, I, 521).

Il condomino dissenziente mantiene anche il diritto di intervenire pure nelle successive delibere

assembleari concernenti il prosieguo della lite e di sostenere la propria opinione contraria nella formazione di tali delibere, non avendovi ravvisato Cass. 5/12/01 n. 15360 (in Giust. Civ. Mass. 2001, 2091) un'ipotesi di conflitto di interessi.

Così come d'altra parte il condomino dissenziente conserva pure la facoltà (App. Torino 19/12/1941 in Giur. It. 1942, I, 2, 100 con nota di Peretti Griva "Controversie in tema di Condominio") di intervenire in giudizio per far valere un suo diritto non tutelato dal Condominio o per contraddire a quest'ultimo.

A QUALI LITI SI APPLICA

Poiché il dissenso può essere espresso solo (Cass. 2/3/98 n. 2259 in Arch. Loc. 1998/265) nei confronti di liti (civili, non penali: Cass. 10/6/97 n. 5163 in Arch. Loc.

1997/606) deliberate (e quindi di competenza) dall'Assemblea, per dissentire invece da quelle che può promuovere l'Amministratore (art. 1130 c.c.: esecuzione delibere assembleari, gestione delle parti e dei servizi comuni, riscossione dei contributi) in quanto rientranti nell'ambito dei poteri di quest'ultimo (e che quindi non coinvolgono l'Assemblea) il condòmino dovrà necessariamente ricorrere ad essa ex art. 1133 C.C.

(in assenza di un'Assemblea eventualmente già convocata per la ratifica dell'operato dell'Amministratore): se l'Assemblea lo ratificherà, sarà in quella sede che dovrà essere manifestato il dissenso.

Oramai è accettato (Dogliotti e Figone - Dogliotti) il principio secondo cui il dissenso vale sia per le liti tra condòmini e Condominio che per quelle solo nei confronti di soggetti terzi dopo che - invece - Cass. 30/6/1954 (in Giust. Civ., 1955, 74) e 25/3/1970 (Foro It. Rep. 1970, voce Comunione n. 87) lo avevano escluso limitandone il campo di applicazione alle sole liti con i terzi e non a quelli tra Condominio e condòmini, tesi già da allora autorevolmente non condivisa dal Branca (pag. 607).

EFFETTI DEL DISSENSO

Discende come naturale conseguenza del dissenso che (Cass. Civ. 8/6/1996 n. 5334 in Foro It. 1997, I, 2440 e in Arch. Locazioni 1996, 705) "è nulla, e non meramente annullabile, e come tale è impugnabile senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse, la deliberazione dell'Assemblea condominiale che ponga le spese della lite anche (in proporzione della sua quota) a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'Assemblea".

NEL CASO DI SOCCOMBENZA DEL CONDOMINIO

Il dissenso ha un valore esclusivamente interno e pertanto anche il condomino dissenziente risponde sempre in via solidale ex art. 1294 C.C. verso i terzi, salvo rivalsa successiva verso gli altri condomini: ma, ovviamente, rivalsa e rimborso solo per le spese legali e i danni che si sarebbero evitati non facendo la causa (che appunto il dissenziente voleva evitarsi) e non certo per l'oggetto delle domande vittoriose del terzo (Branca).

Di tali domande infatti il condomino dissenziente fin da subito ha evidentemente riconosciuto la piena validità, tanto da "associarsi" per così dire ad esse nel momento in cui si è dissociato dal suo Condominio che a tale domanda ha deciso (appunto contro la sua volontà) di resistere.

Anche il dissenziente pertanto dovrà contribuire al merito di tale domanda vittoriosa del terzo (se accolta giudizialmente): con il vantaggio però di non doverne sopportare gli oneri e le spese di cui essa si è caricata nel corso dell'iter giudiziario.

E NEL CASO INVECE DI ESITO FAVOREVOLE

Nel caso invece in cui la lite sia stata vittoriosa per il Condominio, il dissenziente deve cionondimeno contribuire egualmente alle spese legali per l'ipotesi in cui esse non si possano ripetere dalla parte soccombente insolvente: ma solo se - e nei limiti in cui - anch' egli, da tale vittoria, ne tragga - anche indirettamente - un vantaggio (Salis, Terzago) positivo (a meno che egli non vi rinunci, sempre che sia possibile nella fattispecie).

Pertanto in questa ipotesi (a cui è da aggiungersi anche quella, richiamata dal Branca, di compensazione totale delle spese che quindi gravino sul Condominio pur vittorioso) il dissenso del condòmino non opera perché non sortisce effetto ed egli è tenuto a pagare in ogni caso.

E anche se egli abbia tratto un vantaggio concreto e positivo dall' esito della lite non pagherà invece alcunché (ma al pari degli altri condomini) allorché le spese, poste a carico della parte soccombente, siano dalla stessa sopportate (L. e V. Rizzi)

INDEROGABILITA' DELL'ISTITUTO.

Ai sensi dell'art. 1138, u.c., C.C., l'art. 1132 C.C. è inderogabile, a pena di nullità: neanche da un regolamento approvato da tutti i condomini; che però rimangono comunque liberi, caso per caso, di trovare tra loro accordi diversi rispetto al Codice Civile: ad esempio il Condominio, in caso di accoglimento della sua lite con un terzo, può rinunciare a chiedere preventivamente al dissenziente la sua parte delle spese legali eventualmente non ripetibili dal soccombente (Branca, pag. 613)

Genova, 9/9/2006

AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

Bettanini - Forcheri - Il Condominio nelle decisioni della Cassazione - A.P.E. - 1979 Branca - Comunione. Condominio negli edifici in Commentario al Codice Civile a cura di Scialoja e Branca - Zanichelli, 6° ed. -1982

De Martino - Commentario al Codice Civile - PEM - 1971

Ditta-Terzago - Comunione e Condominio - Guida alla lettura della giurisprudenza - Giuffrè 2002

Dogliotti e Figone - Il Condominio, 2° ed., 2001 - Giurisprudenza sistematica civile e Commerciale - Utet 1992

Dogliotti - Comunione e Condominio - Trattato di Diritto Civile - Utet - 2006 Angelo e Giovanni Jannuzzi - Il Condominio negli edifici - Giuffrè

Peretti Griva - Il Condominio di case divise nella nuova legislazione, 2° ed. - 1960 Rizzi - Il Condominio negli edifici - 1964

L. e V. Rizzi - Il Condominio negli edifici e le norma sulla Comunione in generale - 9° ed., Zanichelli - 1983. Ruperto - La Giurisprudenza sul C.C. a cura di Vidimi e Di Filippo - Giuffrè - 2005 Salis - Il Condominio negli edifici, 1959.

Terzago - Il Condominio - Giuffrè, 6° ed. - 2006

Visco - Le case in Condominio. Trattato teorico pratico, 7° ed., 1967.

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it