

Corso per amministratore di condominio

Dissenso dei condòmini rispetto alle liti - Art. 1132 c.c.

Provvedimenti presi dall'amministratore – Art. 1133 c.c.

Gestione di iniziativa individuale del singolo condòmino – Art. 1134 c.c.

Dissenso dei condòmini rispetto alle liti - Art. 1132 c.c.

- 1. Liti, quando un condomino dissente.**
- 2. Inderogabilità dell'art. 1132 c.c.**



Dissenso dei condòmini rispetto alle liti - Art. 1132 c.c.

- 1. Liti, quando un condomino dissente.**
- 2. Inderogabilità dell'art. 1132 c.c.**



Art. 1132 c.c.

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

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.

A norma dell'articolo 1132 c.c., quando l'assemblea ha deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda giudiziale, il condòmino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza. Se l'esito della lite è stato però favorevole al condominio, il condòmino dissenziente - che ne abbia tratto vantaggio - deve concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

L'atto di dissenso deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condòmino ha avuto notizia della delibera. In caso di soccombenza, il condòmino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Anzitutto, per esprimere il proprio dissenso, il condòmino deve essere in presenza di una vera e propria delibera assembleare e non di un semplice provvedimento dell'amministratore (art. 1133 c.c.). Il che significa che, se la decisione di promuovere o di resistere a una lite è atto proprio dell'amministratore, il condòmino deve prima rivolgersi all'assemblea - che deciderà in merito - e solo rispetto alla delibera di quest'ultima, può manifestare il proprio dissenso.

Sempre quanto ai presupposti, è opinione dominante che il dissenso possa essere espresso solo relativamente alle liti tra condominio e terzi e non anche relativamente alle liti tra condominio e condòmino. In questo senso, la giurisprudenza - che solo incidentalmente si è occupata della questione – ha puntualizzato che, nell'ipotesi di lite tra condominio e condòmino, *«non è applicabile neppure in via analogica l'art. 1132 c.c. che disciplina l'ipotesi di lite tra un condominio e un terzo estraneo e neppure l'art. 1101, richiamato dall'art. 1139 stesso codice»*.

La disposizione di cui all'art. 1132 c.c. deve peraltro applicarsi laddove sia certo che l'interesse del condominio vincitore non abbia comportato alcun vantaggio per il condòmino dissenziente. E, dunque, agli effetti del dissenso del condòmino rispetto alle liti, occorre tener ben distinta l'ipotesi in cui il condominio risulti soccombente rispetto alla lite, dall'ipotesi in cui il condominio risulti vittorioso e il condòmino dissenziente ne tragga vantaggio.

Nel primo caso, **il condominio risulta soccombente rispetto alla lite**, il condòmino dissenziente è esonerato dalle spese di soccombenza e ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, in forza della solidarietà passiva.

Nel secondo caso, **il condominio risulta vittorioso e il condòmino dissenziente ne trae vantaggio**, invece, il condòmino dissenziente - che abbia tratto vantaggio dalla lite risultata favorevole al condominio - è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente.

In sostanza, l'esonero del condòmino dissenziente dalle spese è limitato all'ipotesi di soccombenza del condominio nella lite, relativamente alle spese derivanti dalla soccombenza e cioè, alle spese del giudizio poste dal giudice a carico del condominio, oltreché alle spese di difesa.

Se invece la lite ha esito favorevole per il condominio e il condòmino dissenziente ha tratto vantaggio, la separazione di responsabilità - che riguarda solo le spese di soccombenza - non produce gli stessi effetti ed il condòmino dissenziente è tenuto a partecipare alle spese di lite quali, ad esempio l'eccedenza degli onorari del legale del condominio rispetto a quanto disposto dal giudice (spese legali non ripetibili).

In ogni caso, la notifica del dissenso non inibisce, al condòmino dissenziente, la partecipazione alle successive delibere assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non potendosi disconoscere il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere quindi, al pari degli altri condòmini, alla formazione della volontà condominiale sullo specifico argomento (per esempio, dell'abbandono della lite).

La procedura per manifestare il dissenso dalla lite è definita dall'art. 1132, primo comma, c.c., per il quale il condòmino assente deve notificare entro trenta giorni, da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, il proprio dissenso. E, dunque - ai fini dell'esonero da eventuali spese di soccombenza - non basta che il condòmino manifesti il suo dissenso in ordine alla lite durante l'assemblea, né è necessario che egli sia stato presente e dissenziente in assemblea, posto che la separazione di responsabilità è ammessa anche per gli assenti. Occorre invece che egli notifichi all'amministratore - o a tutti i condòmini se manchi l'amministratore - la sua separazione da responsabilità, entro il termine di trenta giorni dalla data dell'assemblea, se era presente, o dalla data della comunicazione del verbale, se era assente. Scaduto tale termine di decadenza, egli non potrà più esercitare il proprio diritto di dissenso (Cassazione, 15/3/1994, n. 2453).

Circa l'obbligo della notifica, di cui parla l'art. 1132, primo comma, c.c., si è molto discusso se il termine “*notificato*” debba essere inteso nel senso proprio di una formale notifica, ai sensi del codice di procedura civile, ovvero di una pura e semplice comunicazione.

La giurisprudenza prevalente ha però da tempo puntualizzato che la manifestazione di dissenso del condòmino, rispetto alla promozione di una lite deliberata dall'assemblea, può essere notificata all'amministratore, senza bisogno di forme solenni, comprese tra queste quelle previste dal codice di procedura civile. E, dunque, per la comunicazione del dissenso, basta anche una semplice raccomandata, di cui si provi l'avvenuto ricevimento, da parte del condominio (in senso contrario, si veda però Cassazione, 15/6/1978, n. 2967).

Dissenso dei condòmini rispetto alle liti - Art. 1132 c.c.

1. Liti, quando un condomino dissente.
- 2. Inderogabilità dell'art. 1132 c.c.**



L'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone espressamente che le norme del regolamento condominiale non possono in alcun modo derogare ad alcune disposizioni condominiali, tra cui quella di cui all'art. 1132 c.c.

La inderogabilità della norma implica che la sua violazione, da parte dell'assemblea, comporta la nullità della delibera assembleare che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, anche a carico del condòmino, che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite. In tal caso, infatti, l'art. 1132, primo comma, c.c., contemperando l'interesse del gruppo con quello del titolare di interessi contrastanti, riconosce al condòmino dissenziente il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte. (Cassazione, 15/5/2006, n. 11126).

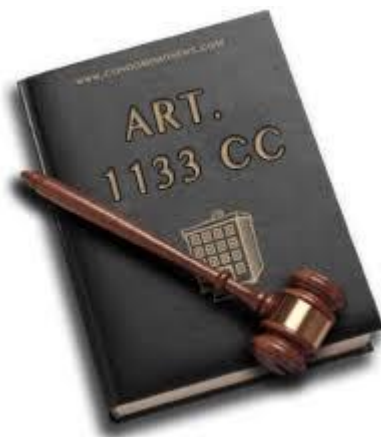
Il condòmino dissenziente deve essere esonerato dalle spese qualora abbia separato la propria responsabilità per ciò che concerne le conseguenze della lite, ovviamente la lite deve riguardare le parti comuni dell'edificio e la proposizione della controversia deve essere stata deliberata dall'assemblea. L'operatività dell'art. 1132 c.c. non va oltre l'esonero del condòmino dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciando la norma, tuttavia, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa.

Provvedimenti presi dall'amministratore – Art. 1133 c.c.

Art. 1133 c.c.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137



L'art. 1133 c.c. dispone l'obbligatorietà per tutti i condomini dei provvedimenti adottati dall'amministratore nell'esercizio dei suoi poteri. La norma fa esplicito richiamo agli artt. 1130 e 1131 c.c. che disciplinano rispettivamente le attribuzioni proprie dell'amministratore e la rappresentanza dello stesso.

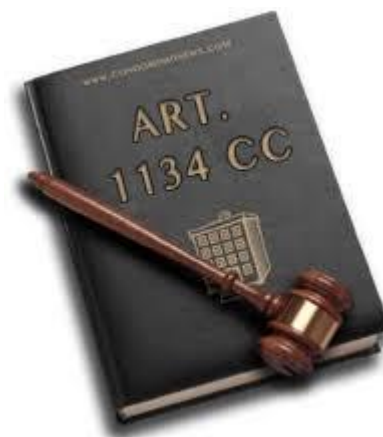
È quindi evidente che i provvedimenti cui fa riferimento la norma debbono sempre rientrare nell'alveo delle attività elencate dalla prima delle due norme citate e debbono essere espressione dell'interesse comune che l'amministratore è tenuto a rappresentare, quando agisce, sia verso il singolo condòmino che verso i terzi.

Eventuali provvedimenti adottati dall'amministratore fuori da questo "spazio" dovrebbero ritenersi del tutto arbitrari e, come tali, radicalmente nulli, quindi sempre impugnabili dinanzi all'Autorità Giudiziaria senza alcun termine decadenziale a carico del condòmino.

Gestione di iniziativa individuale del singolo condomino - Art. 1134 c.c.

Art. 1134 c.c.

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.



In generale la norma disciplina l'ipotesi in cui il condomino di propria iniziativa e quindi in assenza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea sostenga spese per la cura delle parti comuni.

La scelta operata dal Legislatore in materia di condominio, con riferimento alla questione del diritto o meno al rimborso delle spese per colui che assume sua sponte una iniziativa di questo genere, si atteggia diversamente rispetto disciplina dettata in materia di norme sulla comunione ordinaria.

L'art. 1110 c.c. in particolare, intitolato "Rimborso spese", prevede infatti il diritto al rimborso della spesa sostenuta dal partecipante alla comunione che nella trascuranza degli altri comunisti o dell'amministratore della comunione medesima abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune.

La disciplina dettata dall'art. 1134 c.c. invece esclude l'"automatico" diritto al rimborso delle spese anticipate dal condominio per la conservazione delle parti comuni facendo salva, quale unica eccezione nella quale questo automatismo invece c'è l'ipotesi delle c.d. spese urgenti.

Ulteriore elemento di diversificazione fra le due diverse discipline è che nella norma in esame rispetto a quella relativa alla comunione ordinaria si prescinde del tutto dall'elemento della trascuratezza da parte degli altri condomini e/o dell'Amministratore.

Per spesa urgente si intende quella non procrastinabile e la cui mancata adozione in tempi rapidi (e quindi senza possibilità di attendere le relative autorizzazioni) potrebbe comportare un pericolo e/o un danno per il condominio (si pensi ad esempio alla rottura di una tubatura).

In caso di contestazione da parte del condominio, in ordine alla pretesa del singolo condòmino di ottenere la restituzione della spesa affrontata, l'onere della prova circa l'urgenza della spesa è ovviamente a carico di quest'ultimo.

Grazie per l'attenzione