



Legittimazione dell'amm.re ad
agire/resistere in giudizio;
dissenso/dissociazione dalla lite

DM 140/2014 – ANNO 2020

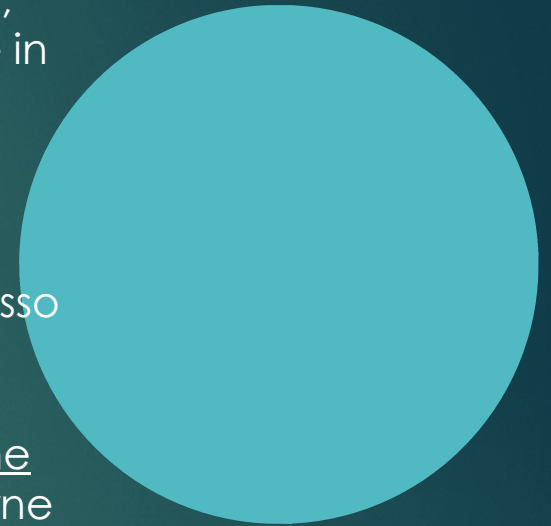
1131. Rappresentanza

[1] Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

[2] Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

[3] Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.


[4] L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.




Cassazione civile, sez. II, ordinanza 14 maggio 2019, n. 12806

L'avv. L. D. S. propone ricorso avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo, che, respingendo il gravame avanzato dal medesimo avvocato D. S. contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Palermo, ha confermato altresì il rigetto dell'impugnazione delle deliberazioni assembleari approvate dal convenuto Condominio.

In particolare, con il primo motivo L. D.S. denuncia la violazione degli artt. 75 e 82 c.p.c. in connessione con l'art. 1131 c.c., **in quanto la procura alle liti all'appellato Condominio per il giudizio di gravame era stata rilasciata dall'amministratore senza la necessaria autorizzazione alla costituzione deliberata dall'assemblea condominiale.**





Tale censura è inammissibile, in quanto si contrappone ad un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, senza offrire elementi per mutare lo stesso.





L'art. 1131, comma 2, c.c. afferma che l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Nel ricostruire la portata di questa disposizione, circa la regola della necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore, **la giurisprudenza ha precisato come tale autorizzazione o ratifica occorra soltanto per le cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, C.C.**, sicché essa non necessita, sussistendo al riguardo autonoma ed incondizionata legittimazione dell'amministratore, per i giudizi che abbiano ad oggetto l'esecuzione di una deliberazione assembleare o, come nel caso in esame, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino.



L'amministratore di condominio è, in sostanza, legittimato passivo nel giudizio di impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto, **nel compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini**, affidato all'amministratore dall'art. 1130, n. 1, c.c. - **per il cui espletamento nel successivo art. 1131 gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio** -, è implicitamente ricompreso quello di **difendere la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate.**



Ciò significa che **per questo giudizio non occorre che l'amministratore si munisca di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite, né che l'assemblea dia mandato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore**, che, quindi, lo stesso amministratore ha il potere di nominare.

.... prosegue la CASS.:

La questione della legittimazione passiva dell'amministratore è logicamente connessa a quella della necessità dell'approvazione assembleare della nomina dell'avvocato cui dare mandato per la costituzione del condominio.

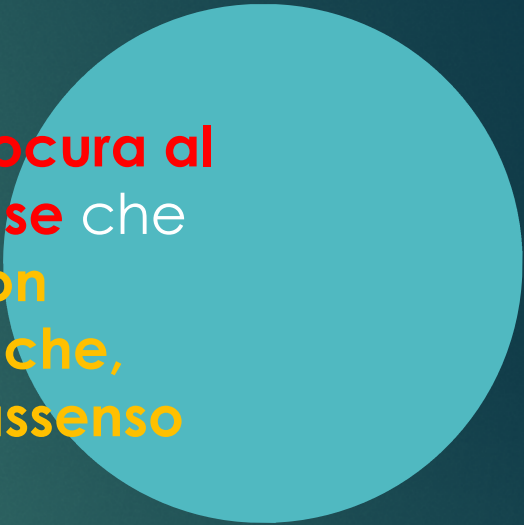
Sicché deve ribadirsi, quanto al primo motivo di ricorso, la legittimazione dell'amministratore di un condominio, a conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano dalle sue attribuzioni.



Analogamente:

Cass. civ. Sez. II Sent., 25/05/2016, n. 10865

L'amministratore di condominio, **per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause** che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, **non necessita di alcuna autorizzazione assembleare che, ove anche intervenga, ha il significato di mero assenso alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo.** (Rigetta, App. Perugia, 30/03/2011)



Cass. civ. Sez. II Sent., 23/01/2014, n. 1451

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore 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. civ. Sez. II Sent., 25/10/2010, n. 21841

Poiché curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, questi è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, **senza che occorra un'apposita autorizzazione dell'assemblea**, che è richiesta dalla disposizione richiamata dalla ricorrente soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

Tribunale Napoli Sez. VI Ord., 11/06/2018

COMUNIONE E CONDOMINIO/nomina e revoca dell'amministratore.

La presentazione del ricorso per la consegna dei documenti ha ad oggetto un giudizio che rientra tra quelli per i quali l'amministratore non necessita né della preventiva autorizzazione dell'assemblea né della successiva ratifica giacché il nuovo amministratore di un condominio è legittimato ad agire perché la legittimazione attiva processuale conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste comprende quella prioritaria e indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente.

Cass. civ. Sez. II Sent., 31/01/2018, n. 2436

COMUNIONE E CONDOMINIO/Azione ex art. 1669 c.c.

In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, **rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione**, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.

Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 08/03/2017, n. 5832

COMUNIONE E CONDOMINIO/**contratto di assicurazione stipulato dal condominio**

Nel caso di contratto di assicurazione stipulato dal condominio, l'amministratore condominiale è legittimato ad agire giudizialmente per il conseguimento dell'indennizzo, ai sensi degli artt. 1130, comma 1, n. 4, e 1131 c.c., senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini.

Cass. civ. Sez. II, 16/02/2017, n. 4183

L'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento condominiale, ai sensi del comma 1 dell'art. 1130 c.c., **è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale,**
senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., richiesta soltanto per le liti attive e **passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.**

IN MODO RIASSUNTIVO E DI SINTESI SULLA RAPPR. Cass. civ. Sez. II, 13/04/2017, n. 9583

L'amministratore di un condominio, ai sensi dell'art. 1131 c.c., ha la rappresentanza dei partecipanti e può, quindi, agire a tutela di un interesse comune, sia contro i condomini sia contro i terzi, **soltanto nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c.**; che pertanto, quando la rappresentanza attiva esula dalla sfera di dette attribuzioni, essa deve essere necessariamente sorretta da apposita investitura, deliberata dall'assemblea condominiale.

Conseguentemente l'amministratore di condominio é legittimato ad agire in giudizio senza alcuna autorizzazione, nei confronti dei singoli condomini al fine:

- a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio;**
- b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini;**
- c) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;**
- d) di compiere, infine, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.**

Tribunale Genova Sent., 26/02/2019

COMUNIONE E CONDOMINIO/**QUERELA**

In tema di poteri dell'amministratore di condominio, poiché detto condominio non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini, **la volontà di presentare querela per un fatto lesivo di uno di questi interessi comuni deve esprimersi attraverso tale strumento di gestione collegiale.**

Tuttavia, poiché l'amministratore esplica, come mandatario dei condomini, soltanto le funzioni esecutive, amministrative, di gestione e di tutela dei beni e servizi a lui attribuite dalla legge, dal regolamento di condominio o dall'assemblea, ed esclusivamente nell'ambito di queste ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio, anche quando concerne un fatto lesivo del patrimonio condominiale, **la querela non rientra tra gli atti di gestione dei beni o di conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.**

Pertanto, deve escludersi che, in assenza dello speciale mandato previsto dagli artt. 122 e 336 c.p.p., tale diritto possa essere esercitato da un soggetto diverso dal suo titolare, con la conseguenza che, per essere valida, la presentazione di una querela in relazione a un reato commesso in danno del patrimonio condominiale **richiede uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini.**

Tribunale Palermo Sez. spec. in materia di imprese, 15/01/2015

Nelle **controversie diverse** da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1 ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c.,


in base al disposto dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole, senza previa priva autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tale caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea a pena di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

.... Diritti reali

Cassazione civile sez. II, sentenza 23 luglio 2018, n. 19489

Il caso specifico: Il Condominio E. conveniva in giudizio i coniugi S.N. e L.M.G, esponendo che:

- i convenuti avevano acquistato dalla G.T. snc un appartamento con box facente parte del complesso condominiale, con presenza di una intercapedine per tutta la lunghezza dello stesso;
- successivamente, ed in difformità dal progetto, era stata eliminata la suddetta intercapedine, che costituiva parte comune dell'edificio, incorporandola nel box, e che a causa di ciò si erano verificati diversi inconvenienti, quali infiltrazioni di acque meteoriche, di cui lo S. pretendeva l'eliminazione da parte del Condominio.



I convenuti resistevano, assumendo che la situazione dei luoghi indicata dal condominio risaliva ad oltre vent'anni ed era imputabile al costruttore-venditore, il quale aveva ridotto l'intercapedine posta lateralmente al box.

Il Tribunale, espletata Ctu, accoglieva la domanda e dichiarava che i convenuti avevano arbitrariamente modificato il box, incorporando l'intercapedine che lo divideva dal muro di confine, e li condannava in solido alla restituzione della porzione di superficie relativa, con ripristino della originaria situazione dei luoghi.


La Corte d'Appello confermava la sentenza di primo grado.





Avverso detta sentenza S.N. e L.M.G.
propongono ricorso per cassazione.

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano la nullità della sentenza impugnata **per mancata declaratoria del difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio, in relazione all'oggetto del giudizio, trattandosi di azione reale, concernente le parti comuni dell'edificio.**



Il motivo è infondato.

in tema di condominio le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini (o contro terzi) **e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio comune che esulino dal novero degli atti meramente conservativi** (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4), c.c.) **possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea ex art. 1131, comma 1** , adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c.

Analogamente :

Cass. civ. Sez. II Sent., 08/01/2015, n. 40

In tema di condominio, **le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali** dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.) **possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131**, primo comma, cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 stesso codice. (Rigetta, App. Milano, 21/07/2008)

Legittimazione e dissociazione:

Tribunale di Roma, sentenza 18 giugno 2019, n. 12803

Trattasi di un'impugnazione da parte di alcuni condomini di una delibera assembleare avente, in sintesi, la **seguinte doglianza**:

l'addebito di somme per spese legali derivanti da una causa intentata da un condomino contro il Condominio nonostante il loro dissenso dalla lite espresso nei termini di cui all'art. 1132 c.c.



Il decisum si contraddistingue per una questione giuridica di carattere sia sostanziale che processuale e, precisamente, **sulla efficacia o meno del dissenso dalla lite espresso nei termini e nei modi di cui all'art. 1132 c.c. allorquando è l'amministratore ad agire in giudizio in virtù dei poteri conferiti dall'art. 1131 c.c.**



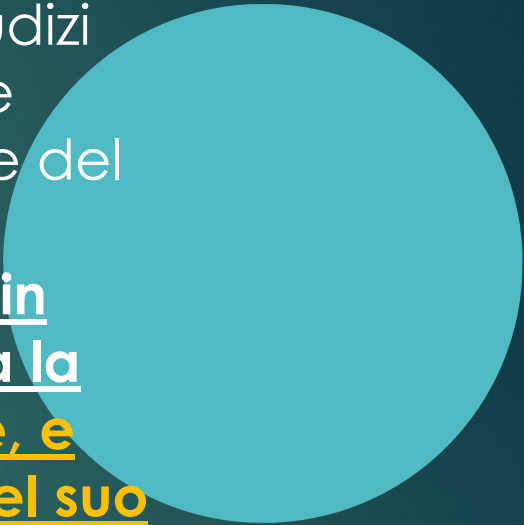

Sempre il Tribunale:

Orbene, occorre premettere, prima di addentrarci sulla disquisizione dell'efficacia del dissenso, che in relazione al disposto degli art. 1130 e 1131 del codice civile l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino, **senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare**, nel caso in cui si verta in una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.



Prova ne sia che in tale ipotesi egli neppure deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio (cfr. Cass. sez. II, 15 maggio 1998, n. 4900; Cass. sez. II, 20 aprile 2005, n. 8286).



Quanto testé argomentato è **granitico in giurisprudenza**, rappresentando che gli unici giudizi in cui l'amministratore abbisogna dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale sono quelli che esorbitano dai suoi poteri ai sensi dell'art. 1131 del c.c., commi 2 e 3, in virtù di quanto statuito dalla **Cassazione a Sezioni Unite, con la pronuncia n. 18331 del 2010.**




Ed invero, secondo il mentovato dictum, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento **che esorbiti dai suoi poteri**, ai sensi dell'art. 1131 c.c. commi 2 e 3, può bensì costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, e solo in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.



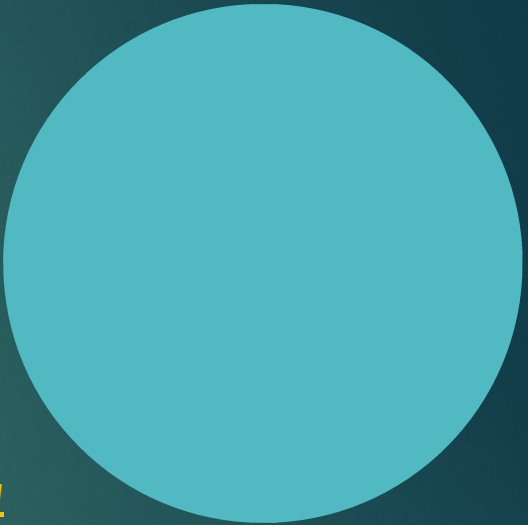
Senonché, il caso di specie non rientra nell'ambito dell'art. 1131, commi 2 e 3, del c.c., **posto che eseguire le deliberazioni dell'assemblea e difendere le stesse dalle impugnative giudiziali del singolo condomino, come argomentato, rientra nelle attribuzioni proprie dell'amministratore; e ciò indipendentemente dal loro oggetto.**

Da quanto precede discende che l'amministratore nel caso de quo ben poteva agire in virtù dei poteri conferiti ai sensi dell'art. 1131 c.c. **poiché la difesa in giudizio delle delibere dell'assemblea impuginate rientra nelle di lui attribuzioni.**

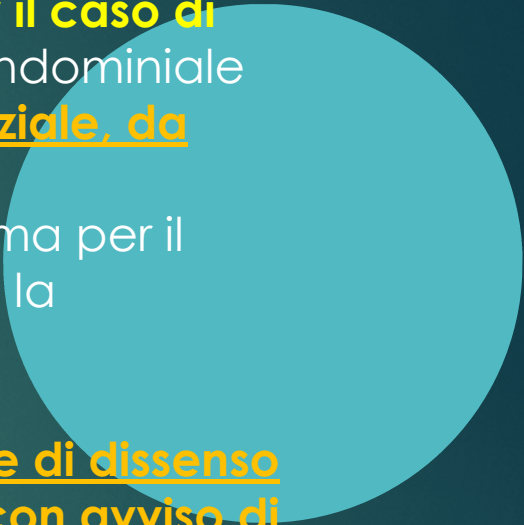



Ciò posto, occorre adesso vedere se in ipotesi di tal fatta possa valere il **dissenso** spiegato dai condomini ai sensi dell'art. 1132 c.c. comma 1 che così recita:

“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”.





Tale disposizione codicistica non è stata intaccata dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220.



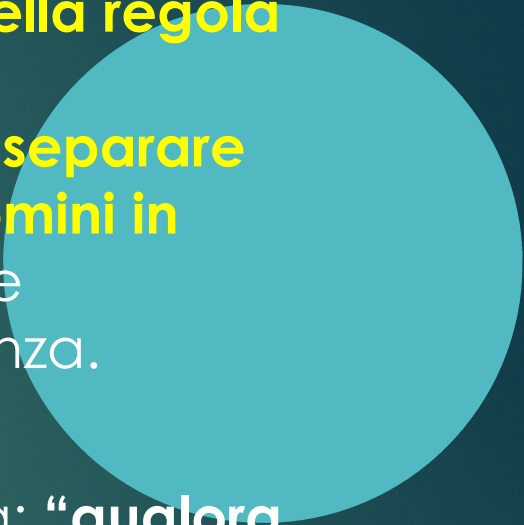
Si rammenta, all'uopo, che **la dichiarazione del condomino di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza del condominio nelle liti** che l'assemblea condominiale ha deliberato, **è un atto giuridico recettizio di natura sostanziale, da portarsi, in quanto tale, tempestivamente a conoscenza dell'amministratore**, o di chi altri rappresenti il condominio, ma per il quale non sono necessariamente richieste forme solenni né la notificazione a norma della legge processuale.

Ed invero, è stata ritenuta valida la dichiarazione di dissenso comunicata anche mediante raccomandata con avviso di ricevimento.



E sempre da una interpretazione letterale dell'articolo de quo, si evince che la predetta disposizione codicistica, siccome normata, subordina gli effetti dell'estraneazione del condominio dalla lite, al fatto che vi sia stata soccombenza e, quindi, che la lite abbia avuto esito giudiziale sfavorevole per il condominio (salvi i casi assimilabili di mancata pronuncia per fatto imputabile alla parte, rinuncia agli atti, rinuncia alla domanda, ecc. ..).

Da quanto precede discende che l'art. 1132 c.c. è norma derogatoria al regime ordinario ricavabile dagli artt. 1137 e 1123 c.c., secondo cui le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condomini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i compartecipi.




Ed invero, come correttamente motivato dalla sentenza della Cassazione Civile sez. II, n. 7095 del 20 marzo 2017, **l'art. 1132 c.c. comma 1 è volto a temperare gli effetti della regola maggioritaria che informa la vita del condominio, consentendo al singolo condomino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in caso di lite giudiziaria**, in modo da spostare da sé le conseguenze dannose di un'eventuale soccombenza.


Non a caso già l'incipit dell'articolo citato ossia: “**qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato ...**”, è indice di esclusione di altra alternativa.

Onde per cui, ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del mentovato articolo, il condomino dissenziente soggiace alla regola maggioritaria.

In tal caso, come anche sostenuto dal giudice del Tribunale di Roma, con la pronuncia di cui è commento, **il condomino dissenziente “può solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa” e, ciò sempre nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 c.c.**, giusto richiamo fattone a sua volta dall'art. 1133 c.c.



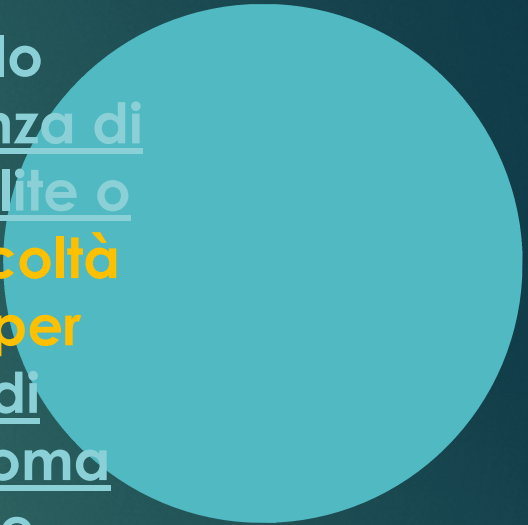
Fermo restando altresì che il condomino dissenziente può far ***valere le proprie doglianze sulla gestione dell'amministratore in sede di rendiconto condominiale***, la cui approvazione è però, sempre rimessa all'assemblea e non al singolo condomino.



Ed invero, **al di fuori di quanto previsto dalla legge**, il condomino non ha facoltà di agire in proprio contro l'amministratore, fatta l'eccezione per la revoca ex art. 1129 c.c., ogni qualvolta ritenga la sua condotta non consona ai propri interessi, perché ciò contrasta con la natura collettiva del mandato ex lege che compete all'amministratore.



Correttamente dunque **il giudice capitolino** ha deciso statuendo il seguente principio di direttivo:



“**invero, presupposto di attribuzione al singolo partecipante del diritto di dissenso è la sussistenza di una delibera dell’assemblea di promuovere la lite o resistere in giudizio; intanto, cioè, sussiste la facoltà individuale di estraniarsi dalla responsabilità per soccombenza, in quanto si verta in ambito di controversie non rientranti nella sfera di autonoma attribuzione della legittimazione processuale dell’amministratore**”.

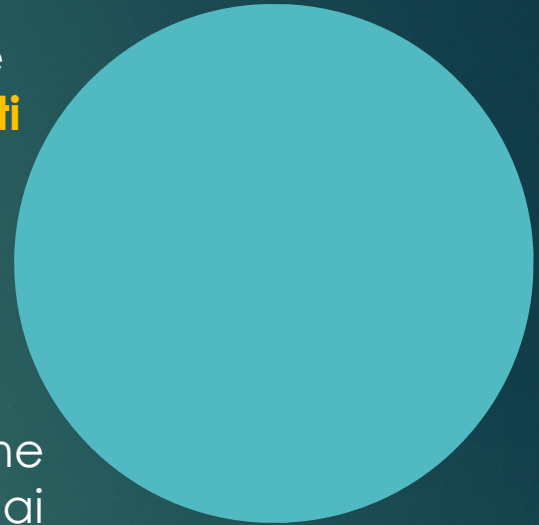
Liti interne o esterne ???

Nel silenzio del legislatore, la giurisprudenza maggioritaria ritiene che il dissenso **possa essere manifestato solo in riferimento alle liti che vedono contrapposti, da un lato, il condominio e, dall'altro, un terzo estraneo ad esso**

Cass. Civ. Sez. II, sentenza n. 13885, 18 giugno 2014.

E' di contrario avviso autorevolissima dottrina che ritiene configurabile il dissenso a prescindere dagli interessi e dai soggetti coinvolti nel giudizio, **conferendo cittadinanza a tale istituto anche nelle ipotesi di liti cd. "interne"**.

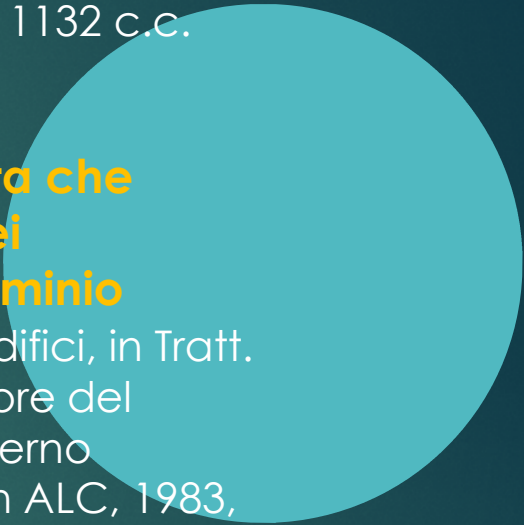
R. Cusano, Il nuovo Condominio, 2017.





(e dunque la dottrina) : Ci si è chiesto se è applicabile l'art. 1132 c.c. quando la lite verta tra il condominio e un condomino.


La norma non sembra porre distinzioni e nulla vieta che anche nella lite tra condominio e condomino, uno dei condomini separi la propria responsabilità dal condominio stesso (Dogliotti, 427. Cfr. altresì Salis, Il condominio negli edifici, in Tratt. Vassalli, Torino, 1956,353; Lazzaro, Stincardini, L'amministratore del condominio, Milano, 1982,292; Cattedra, Considerazioni intorno all'estraneazione del condomino dalle liti sui diritti comuni, in ALC, 1983, 3, che esamina la posizione di dottrina e giurisprudenza sulle questioni collegate all'applicazione della norma).



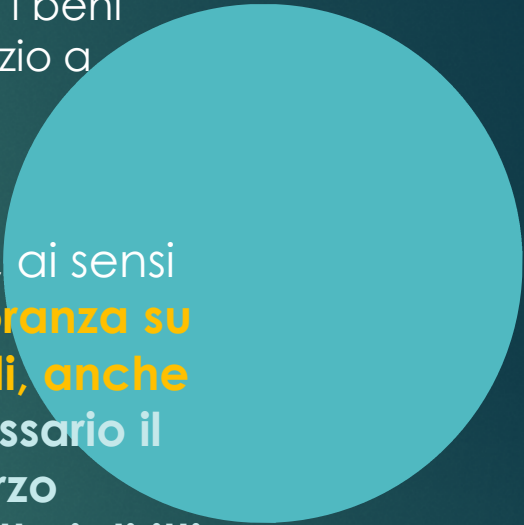
Tribunale Firenze, sez. II, 04/12/2006, n. 4149 secondo la quale:

in tema di dissenso alle liti, l'art. 1132 c. c. - che è norma derogatoria al regime ordinario ricavabile dagli artt. 1137 e 1123 c.c., secondo cui le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condomini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i compartecipi - **subordina gli effetti dell'estraneazione del condomino dalla lite al fatto che vi sia stata soccombenza** e - quindi - **che la lite abbia avuto esito giudiziale sfavorevole per il condominio** (salvi i casi assimilabili di mancata pronuncia per fatto imputabile alla parte, rinuncia agli atti, rinuncia alla domanda, ecc...).

Fatto, questo, che non può verificarsi fino a quando la lite non sia stata introdotta avanti l'autorità giudiziaria.



Sinteticamente, si può osservare che, **se l'assemblea può decidere di avviare azioni giudiziarie o di resistere ad esse, essa ha anche il potere di transigere le liti**, essendo solamente escluso che possa essere decisa dai condomini, a maggioranza, la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, allorché con la stessa viene ad essere realizzato un negozio a carattere dispositivo (Cass. Civ. - sezione 6 -Or. n.7201/2016).



Più specificamente: in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cd. civ., **l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano**, essendo necessario il **consenso unanime dei condòmini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cd. civ., solo quando la transazione abbia a oggetto i diritti reali comuni.** (passo di motivazione della ordinanza appena cennata).

Tribunale Bologna, sez. III, 12/10/2007, n. 2618

«in tema di dissenso alle liti, l'operatività dell'art. 1132 c.c. **non va oltre** l'esonero del condomino 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; **la norma lascia, tuttavia, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa**».

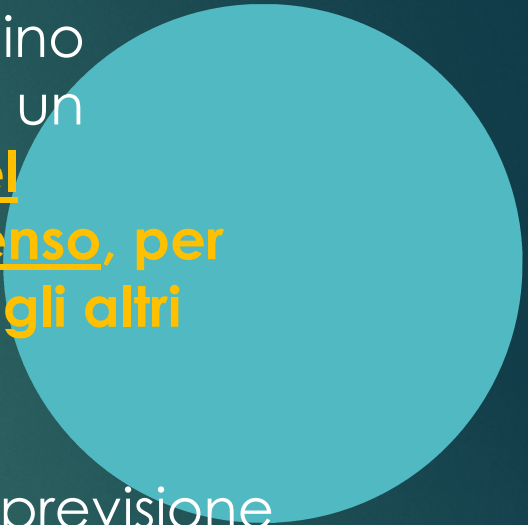

Cass. civ. Sez. II, 15/05/2006, n. 11126

In tema di condominio, è **affetta da nullità** la delibera dell'assemblea che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacchè in tal caso l'art. 1132, comma primo cod. civ, contemperando l'interesse del gruppo con quello del singolo titolare di interessi contrastanti, riconosce a quest'ultimo il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte sul punto.

Esonero rispetto alla controparte / i soggetti terzi.


Tale separazione ha effetto soltanto all'interno del condominio e non riguarda i terzi (Dogliotti, Il condominio, in Giur. sist. Bigiavi, 2 ed., Torino, 2001, 426).

Il condomino ha diritto di rimborso di quanto sia stato costretto a pagare. Ovviamente l'esonero riguarda solo le spese e i danni che si sarebbero evitati se non si fosse proposta l'azione o resistito ad essa (ad esempio le **spese di giudizio**, non invece, quanto il dissenziente è tenuto a corrispondere in relazione all'oggetto principale della domanda della parte vittoriosa).



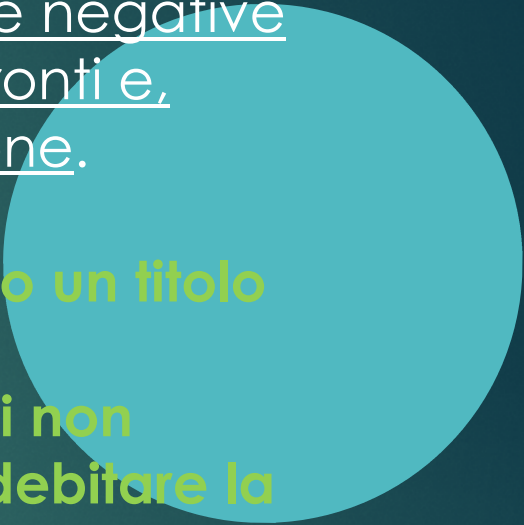
L'art. 1132 regolerebbe la posizione del condomino dissenziente verso i terzi implicitamente secondo un **principio che rende indifferenti i terzi creditori del condominio rispetto alla manifestazione di dissenso, per cui quegli resterebbe esposto verso i terzi come gli altri condomini.**

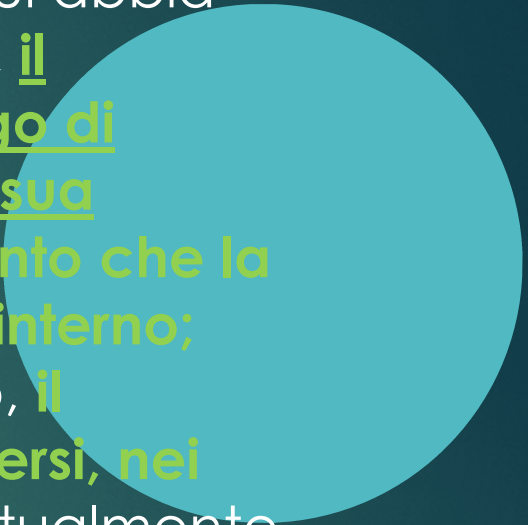

Siffatta regola implicita si desumerebbe dalla previsione del **meccanismo di rivalsa a favore del condomino dissenziente, di cui al 2° co. del medesimo art. 1132.**



Tale previsione implica che il condomino dissenziente sia esposto verso i terzi e possa subire le conseguenze negative della responsabilità del condominio nei loro confronti e, dunque, nei limiti della sua quota di partecipazione.

A ciò consegue che il terzo, che abbia conseguito un titolo esecutivo nei confronti del condominio, non può pretendere di utilizzare il titolo contro i condomini non dissenzienti, provvedendo di sua iniziativa ad addebitare la quota del condomino dissenziente, in proporzione, a ciascuno dei condomini non dissenzienti, perché il diritto di far valere la posizione di dissenso è attribuito al condomino dissenziente soltanto in via di rivalsa.






In dottrina si è affermato che anche nel caso in cui abbia esercitato la propria facoltà di dissociarsi dalla lite, il condomino dissenziente mantiene il proprio obbligo di rispondere comunque nei confronti dei terzi nella sua qualità di partecipante al condominio, dal momento che la notifica dell'atto di dissenso ha valore puramente interno; però, proprio per effetto della notifica del dissenso, il condomino dissenziente acquisisce il diritto a rivalersi, nei confronti del condominio, per ciò che abbia eventualmente dovuto pagare alla parte vittoriosa (Ditta, Il dissenso rispetto alle liti, in Cons. immobiliare, 2002,387).



Il terzo comma dell'art. 1132 cc stabilisce infine 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.



... talvolta, però, il condominio può pure vincere una causa !

In questo caso, il dissenso di cui all'art. 1132 c.c., sembrerebbe fuori dal discorso; invece, il Legislatore si è premurato di dettare regole, anche per questo caso.

Se ne occupa, *expressis verbis*, il terzo comma dell'art. 1132 c.c., oggetto della nostra riflessione.

Su limiti e portata del quale, quale, è di estrema chiarezza un passo della Relazione al Codice Civile, in data 4 aprile 1942:

Può darsi però che l'esito della lite sia favorevole al condominio e il condomino dissenziente ne tragga vantaggio; in tal caso, se non è possibile ripetere dalla parte soccombente le spese del giudizio, è giusto che egli concorra in queste nei limiti del vantaggio che gli deriva, poiché altrimenti il vantaggio sarebbe da lui realizzato ad esclusivo carico degli altri partecipanti alla comunione (stesso articolo, terzo comma).