

## **Articolo 1132**

### **Dissenso dei condomini rispetto alle liti**

“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”.

### **SENTENZE**

- 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 (Trib. civ. Bologna, sez. III, 12 ottobre 2007, n. 2618).
- L'amministratore del condominio, convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea quando la domanda abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 c.c. Pertanto poiché in base a detto articolo deve ritenersi spettante all'amministratore nell'ambito dei compiti di conservazione delle cose comuni (ossia di preservazione della loro integrità e di reazione ad attentati o pretese di terzi) il potere discrezionale, autonomamente esercitabile, di impartire le disposizioni necessarie ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di erogare le relative spese, non può considerarsi esorbitante dalle dette attribuzioni la decisione autonoma dell'amministratore rispetto ad una lite quando con la domanda proposta contro il condominio si facciano valere pretese risarcitorie (in forma specifica, oltretutto per equivalente) correlate a difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune, quale il tetto di copertura dell'edificio. Ne deriva, ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell'assemblea (Cassazione Civile, sez. II, 15 maggio 2006, n. 11126).
- Il condomino non può estraniarsi dalle spese che non possono essere propriamente considerate oneri defensionali per lo svolgimento delle difese in giudizio, ma propedeutiche ad esso. L'atto di estraniamento dei condomini rispetto alla lite determina i suoi effetti per il caso in cui la lite non sia stata di fatto (ancora) introdotta. In secondo luogo: le spese propedeutiche al giudizio possono essere assimilate a quelle per la cui responsabilità il condomino si è avvalso della “separazione” manifestando il suo dissenso. La risposta pare a questo giudice deve essere negativa. La lettera dell'art.1132 c.c. – che è norma derogatoria al regime “ordinario” – è infatti chiara nel subordinare gli effetti della estraniamento del condomino dalla lite, al fatto che vi sia stata soccombenza e quindi che la lite abbia avuto esito sfavorevole per il condominio e quindi alla definizione giudiziale negativa per il

condominio (salvo i casi sopra detto assimilabili di mancata pronuncia per fatto riferibile alla parte, rinuncia agli atti, rinuncia alla domanda etc.). Fatto questo che non può verificarsi fino a quando la lite non è introdotta. Né, d'altro canto, il professionista che abbia ricevuto incarico dal condominio può considerarsi parte vittoriosa ai sensi del secondo comma dell'art.1132 c.c.. Egli infatti a seguito dell'incarico svolge la sua prestazione d'opera in favore dell'intero condominio e di ogni condomino (secondo le regole proprie del mandato collettivo) ancorché dissenziente o assente. Dunque, a parere di questo giudice, il dissenso già manifestato in relazione alla lite deliberata e che non necessita di ulteriori conferme, mantiene i suoi effetti se e quando la controversia giudiziale sarà effettivamente promossa, ma non elide l'obbligo di contribuzione dei compensi professionali diversi e/o non conseguenti ad essa (Tribunale Firenze, sez. II civile, sentenza 04.12.2006 n° 4149).

- Posto il principio generale dell'obbligatorietà delle deliberazioni assembleari per tutti i condomini, anche dissenzienti, il legislatore ha disciplinato specifiche ipotesi di dissenso - quali quella rispetto alle innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121 CC) e quella rispetto alle liti (art. 1132 CC) - con norme di carattere derogatorio e, quindi, eccezionale, che, in quanto tali, non possono trovare applicazione se non alle particolari situazioni con le stesse regolate né sono suscettibili d'interpretazione estensiva. In ispecie, l'operatività dell'art. 1132 CC è limitata al solo rapporto tra condominio e condomino dissenziente - nell'ambito del quale rapporto la norma non va, comunque, oltre l'esonero del dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio - mentre rimane regolato dalla normativa generale sulle obbligazioni solidali il rapporto tra la controparte del condominio e ciascun singolo condomino - anche il dissenziente, cui è solo riconosciuto il diritto di rivalsa - nei cui confronti si possono riverberare le conseguenze sfavorevoli della lite in caso di soccombenza del condominio. Ond'è che non può fondatamente parlarsi di scissione del condominio tra assenzienti e dissenzienti se non in senso limitato e relativo e, tanto meno, di "estraneazione" dei secondi rispetto alla lite, dal momento che per più versi le conseguenze di quest'ultima, favorevole o meno che ne sia l'esito per il condominio, possono ridondare a loro danno e ciò giustifica il loro persistente interesse all'evoluzione della controversia pur dopo la manifestazione del dissenso. In difetto, dunque, d'una specifica disposizione che, nella norma in esame, inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto alla lite alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia in sede giudiziaria, non può essere legittimamente disconosciuto il generale diritto del detto condomino di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune anche sullo specifico argomento dell'abbandono della lite. Né può utilmente dedursi al riguardo - pur nella riconosciuta estensibilità alla materia condominiale del disposto dell'art. 2373 CC, di portata generale in materia societaria ed applicabile a quella condominiale ricorrendone la *eadem ratio* - una astratta ipotesi di conflitto d'interessi, dacché questo va, per contro, dedotto in concreto e può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la volontà della maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (vedi Cass. 6.8.97 n. 7226 in relazione a Cass. 14.11.97 n. 11254) (Cassazione civile, Seconda Sezione, sent. n. 15360 del 6 dicembre 2001).
- In difetto di una specifica disposizione che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto alla lite alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia in sede giudiziaria, non può essere

legittimamente disconosciuto il generale diritto del detto condomino di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune anche sullo specifico argomento dell'abbandono della lite. Né può utilmente dedursi al riguardo un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, giacché questo va, per contro, dedotto in concreto e può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la volontà della maggioranza assembleare e un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. civ. sent. 15360/01).

- Ne deriva, ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condominio dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell'assemblea. (Corte Cass., Sez. II, Sent. n. 2259 del 2.3.1998).
- L'amministratore del condominio, convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea quando la domanda abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 c.c. Pertanto poiché in base a detto articolo deve ritenersi spettante all'amministratore nell'ambito dei compiti di conservazione delle cose comuni (ossia di preservazione della loro integrità e di reazione ad attentati o pretese di terzi) il potere discrezionale, autonomamente esercitabile, di impartire le disposizioni necessarie ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di erogare le relative spese, non può considerarsi esorbitante dalle dette attribuzioni la decisione autonoma dell'amministratore rispetto ad una lite quando con la domanda proposta contro il condominio si facciano valere pretese risarcitorie (in forma specifica, oltretutto per equivalente) correlate a difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune, quale il tetto di copertura dell'edificio. Ne deriva, ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell'assemblea (Cass. civ., sez. II, 2 marzo 1998, n. 2259).
- Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condomino moroso, In base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale (Cass. civ. sent. 1789/93).
- Le delibere dell'assemblea che dispongono l'esecuzione di lavori riguardanti i balconi dell'edificio condominiale (sebbene questi appartengano in modo esclusivo ai proprietari dei rispettivi appartamenti), quando le opere deliberate incidano sull'armonia architettonica della facciata, interessano il bene comune del decoro estetico dell'edificio medesimo e comportano la legittimazione dell'amministratore nella relativa controversia (Cass. civ. sent. 11888/98).
- Quando non esiste una delibera assembleare intorno alla lite promossa contro il condominio perché la domanda, per il suo contenuto non esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, non esiste una condizione essenziale all'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, i condomini sono tenuti a sopportare gli effetti degli atti e del comportamento dell'amministratore, ivi compresa la sua condotta in ordine alla lite, salvo il potere del singolo condomino di far ricorso all'assemblea ex articolo 1133 del codice civile (Cass. civ. sent. 2259/98).

- Non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato se, relativamente a una domanda di condanna all'esecuzione dei lavori di ripristino del soffitto di un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio, fondata sulla lesione del diritto di proprietà, configurata in concreto dai pregiudizi cagionati al soffitto dall'umidità, il giudice, a seguito degli accertamenti compiuti dal consulente tecnico e alle precisazioni e alle istanze formulate dalle parti in corso di causa, pronunci la condanna all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare l'umidità determinata non dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, ma dalla condensa connessa al difettoso isolamento termico del solaio: la causa petendi, infatti, in ogni caso consiste nella lesione recata al diritto di proprietà (Cass. civ. sent. 14088/99).
- La dichiarazione del condomino dissenziente, 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 altro rappresenti il condominio, ma per il quale non sono necessariamente richieste forme solenni né la notificazione a norma della legge processuale (Cass. civ. sent. 2967/78).
- Il condomino soccombente in una lite giudiziaria contro il condominio, non è tenuto a pagare, oltre alle spese liquidate con la sentenza definitiva, anche la sua quota condominiale delle maggiori spese erogate dal condominio per la causa stessa e non recuperate in virtù della sentenza, salvo il caso che egli stesso, benché soccombente, abbia tratto vantaggio dalla lite (Cass. civ. seni. 2259/54).