



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## IL CONDOMINO PUÒ NON PAGARE LE SPESE DI LITE

*In applicazione dell'art. 1132 cod. civ., il condomino che abbia espresso il proprio dissenso all'attivazione di una controversia deliberata dall'assemblea condominiale, separa la sua responsabilità da quella del Condominio e non è soggetto alle spese di lite pro quota in caso di soccombenza.*

di **Beniamino Piciullo**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Pubblicato, Lunedì 13 Marzo 2017

SOMMARIO: 1. Ambito di applicazione; 2. Manifestazione del ‘dissenso qualificato’; 3. Effetti interni ed esterni della manifestazione di dissenso.

## 1. Ambito di applicazione

Il condomino dissenziente rispetto alla decisione, deliberata dall'assemblea condominiale, di promuovere una lite ovvero di resistere in giudizio può – ai sensi dell’art. 1132 cod. civ. - manifestare la propria contrarietà alla deliberazione e «separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza» (art. 1132).

Occorre dunque preliminarmente, per una chiara definizione della fattispecie, circoscrivere l’ambito di applicazione del menzionato disposto dell’art.1132 c.c.

L’analisi testuale del disposto normativo è inequivocabile nel riferirsi alle sole delibere adottate dall’assemblea condominiale. È quindi il caso di escludere<sup>1</sup> la possibilità per il condomino di esprimere il proprio dissenso – agli effetti dell’art. 1132 – «ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell’assemblea»<sup>2</sup>.

In particolare l’art. 1132 non trova applicazione con riguardo a quelle controversie attivate dall’amministrazione nell’ambito delle sue attribuzioni (definite ex art. 1130 cod. civ.), fatta salva comunque la possibilità di ricorrere all’assemblea condominiale contro tali provvedimenti (art. 1133 c.c.). In effetti il ricorso all’assemblea condominiale contro il provvedimento dell’amministratore che legittimamente abbia promosso una controversia, consiste in un riesame dell’opportunità della scelta compiuta dall’amministratore stesso, di talché il detto provvedimento, impugnato ex art. 1133, potrà presumersi "assorbito" dalla delibera di ratifica, la quale – pertanto – potrà a sua volta essere oggetto di "dissenso qualificato" ex art. 1132.

Bisogna poi interrogarsi se l’art. 1132 trovi applicazione, oltre che per le controversie "esterne" (tra il Condominio ed un terzo) anche per quelle ‘interne’ (tra il Condominio ed un condomino).

In tal senso sembra doversi ritenere a tutt’oggi "vigente" l’orientamento giurisprudenziale secondo il quale «nella specie di lite tra condominio e condomino non trova applicazione, nemmeno in via analogica, la disposizione dell’art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione

di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c. (così Cass. 25 marzo 1970 n. 801). Prosegue la pronuncia nel ritenere che "nell'ipotesi di controversia tra condomini, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia provvederà anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportare, nulla significando che nel giudizio il gruppo di condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore"»<sup>3</sup>.

## 2. Manifestazione del 'dissenso qualificato'

Per quanto attiene alla manifestazione del "dissenso qualificato", l'art. 1132 dispone che deve consistere in un «atto» da notificare all'amministratore «entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione».

L'atto di dissenso, avente natura di negozio unilaterale recettizio, può essere notificato – agli effetti dell'art. 1132 – tanto dal condomino che abbia votato contro la promozione della controversia oggetto del dissenso, quanto dal condomino assente dall'assemblea. Una tale interpretazione è corroborata dallo stesso dato testuale dell'art. 1132 nella parte in cui dispone che l'atto debba essere notificato «entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione». A tal riguardo – dunque – il condomino presente all'assemblea potrà notificare l'atto di dissenso entro trenta giorni dalla data della deliberazione, mentre il condomino assente entro trenta giorni dalla notizia della deliberazione. Il termine di trenta giorni, previsto dall'art. 1132, è a pena di decadenza.

Si ritiene inoltre che l'atto di dissenso debba consistere in un negozio distinto rispetto alla manifestazione di volontà espressa in sede di votazione della delibera oggetto del dissenso<sup>4</sup>. Né può ritenersi efficace un atto di dissenso che abbia ad oggetto una lite ancora non "deliberata", essendo inequivoco l'art. 1132 nel subordinare l'intera fattispecie al verificarsi del "fatto della deliberazione", ammettendo l'ipotesi di dissenso qualificato soltanto «qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda» (art. 1132).

La manifestazione del dissenso non è legata a forme solenni<sup>5</sup>. Per la notifica non sembrerebbe pertanto essere necessario ricorrere al ministero dell'ufficiale giudiziario, essendo sufficiente che la comunicazione della decisione di dissenso alla lite venga effettuata con un atto scritto diretto all'amministratore, quindi anche a mezzo di una lettera raccomandata A.R. a questi indirizzata. Secondo parte della dottrina andrebbe ritenuta valida anche la manifestazione del dissenso mediante dichiarazione a verbale.

### 3. Effetti interni ed esterni della manifestazione del dissenso

Quanto agli effetti della dichiarazione di dissenso ex art. 1132, occorre preliminarmente osservare che questi sono subordinati al solo caso di «soccombenza» del condominio alla lite oggetto del dissenso manifestato.

In effetti, ai sensi dell'art. 1132, il condomino dissenziente «può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il <sup>[solo]</sup> caso di soccombenza».

Il dato testuale sembra inoltre restituirci un ulteriore dettaglio. Il condomino che abbia ritualmente espresso il proprio dissenso (ai sensi dell'art. 1132) sarà esonerato dal pagare le sole spese che siano derivate dalla "soccombenza" del condominio e non anche quelle che diversamente sono state propedeutiche al giudizio, pertanto l'esonero del condomino dissenziente non potrà andare oltre l'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte<sup>6</sup>. «Il condomino dissenziente ha <sup>[infatti]</sup> diritto di rivalsa <sup>[soltanto]</sup> per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa» (art. 1132, co. 2), restando immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa in giudizio.

Conseguentemente, «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, giacché in tal caso l'art. 1132 <sup>[...]</sup>, 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»<sup>7</sup>.

Esaurendo le conseguenze della manifestazione di dissenso sul piano interno è importante precisare che «in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condominio il diritto 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 sullo specifico argomento dell'abbandono della lite»<sup>8</sup>.

In conclusione occorre evidenziare che la separazione della responsabilità del condomino dissenziente da quella degli altri ha effetto solo all'interno del condominio e non riguarda il terzo che è in lite con lo stesso e verso il quale è impegnato tutto il condominio, compresi i dissenzienti<sup>9</sup>.

Quindi, in caso di soccombenza, il condomino dissenziente potrà essere costretto a pagare le spese di lite dal terzo vincitore, fatto salvo però il diritto di rivalsa contro il condominio (art. 1132, co. 2). Se l'esito della lite è stato invece favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non si è riusciti ad ottenere dalla controparte (dovute in conseguenza del risultato positivo della lite).

### Note e riferimenti bibliografici

1 Cass. Civ., 2 marzo 1998, n. 2259. 2 Ibidem. 3 Cass. Civ., 18 giugno 2014, n. 13885. 4 Trib. di Napoli, 8 gennaio 2003. 5 Cass. Civ., 15 giugno 1978, n. 2967. 6 R. Mazzon, Il condomino dissenziente non paga le spese di lite in caso di soccombenza, Persona e danno, 10.X.2014, Conformi il Trib. Nola, 7 ottobre 2008 e il Trib. Bologna, 12 ottobre 2007, n. 2618. 7 Cass. Civ., 15 maggio 2006, n. 11126. 8 Cass. Civ., 6 dicembre 2001, n. 15360. 9 L. Avigliano, Dissenso dei condomini rispetto alle liti e onere di partecipare alle spese, Diritto 24, 30.III.2012.

---