

12.2 Oggetto del dissenso

12 IL DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

12.2 Oggetto del dissenso

La disposizione in esame limita l'oggetto del dissenso alle ipotesi in cui l'assemblea condominiale deliberi di promuovere una lite ovvero stabilisca di resistere ad una domanda proposta avverso l'ente condominiale.

Per quanto concerne il primo profilo (**lite attiva**) una rigorosa interpretazione del dettato della norma restringerebbe l'ambito di applicabilità della disposizione alle sole controversie riguardanti materie che esulano dalla competenza dell'amministratore e per le quali, quindi, si richiede un'apposita autorizzazione dell'assemblea, anche in considerazione del fatto che le Sezioni Unite della Cassazione (con la nota sentenza n. 18331/2010) che ha previsto la necessità del mandato assembleare solo per queste ultime.

Orientamento che è stato di recente confermato dai giudici di legittimità, i quali hanno affermato che l'art. 1132 c.c. «...opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., supponendo come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi» (Cass., ord., n. 23254/2021).

La questione, tuttavia, in teoria, si potrebbe porre anche nell'ipotesi di liti direttamente promosse dall'amministratore, nell'ambito delle sue attribuzioni e, pertanto, svincolate da autorizzazione assembleare.

In questo caso, non potendosi ipotizzare il dissenso ai sensi dell'art. 1132 c.c., il/i dissenzienti potrebbero invocare l'art. 1133 c.c., che permette di ricorrere all'assemblea «contro i provvedimenti presi dall'amministratore». A tale fine, infatti, si può ritenere che il termine «provvedimento» possa essere interpretato estensivamente, talché anche la decisione dell'amministratore di agire o di resistere in giudizio configurerebbe un atto compiuto nell'ambito dei suoi poteri.

Pertanto, qualora l'assemblea convocata per esaminare la decisione presa in tutta autonomia dall'amministratore ne ratifichi l'operato, il condomino potrà in quella sede esercitare, per la prima volta, il proprio diritto di dissociarsi dalla delibera adottata, evitando così ogni responsabilità in ordine alle conseguenze della vertenza in caso di soccombenza.

Per quanto concerne, poi, l'oggetto delle liti è in discussione se queste debbano riguardare solo i rapporti tra il condominio e i terzi oppure se si possano estendere anche alle controversie tra l'ente e un singolo condomino.

Sul punto non si può trovare alcun riferimento nella norma in esame che nulla dispone in merito. Va, tuttavia, ricordato che con risalente decisione (Cass. n. 801/1970) la Corte di cassazione

12.2 Oggetto del dissenso

aveva escluso l'applicabilità dell'art. 1132 c.c. alle liti interne al condominio. Tale orientamento non ha avuto un seguito, ma è stato superato da altro di segno opposto proprio in considerazione del fatto che nell'art. 1132 c.c. non vi è alcun riscontro della limitazione del dissenso a contenziosi aventi ad oggetto questioni che esulano dalla competenza ordinaria dell'amministratore.

Per quanto concerne l'azione di impugnazione di una delibera assembleare è stato ritenuto (*Trib. Roma, 18 giugno 2019, n. 12803*) che competendo all'amministratore il potere di costituirsi in giudizio per resistere all'impugnativa, anche appellando la decisione del giudice, senza autorizzazione o ratifica dell'assemblea il condomino che dissenta da tale costituzione in giudizio non può separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite. L'unica strada che gli resta è quella – come detto di ricorrere all'art. 1133 c.c., oppure quella di impugnare a sua volta il deliberato assembleare (*Cass. n. 7095/2017*). In buona sostanza il giudice capitolino ha concluso affermando che «*il 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 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*».

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello