

12.3 Natura, forma e modalità del dissenso

12 IL DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

12.3 Natura, forma e modalità del dissenso

La dichiarazione del condomino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di cui all'art. 1132 c.c. è un **atto giuridico ricettizio** di natura sostanziale, da portarsi, in quanto tale, tempestivamente a conoscenza dell'amministratore, o di chi altri rappresenti il condominio.

Le **modalità** per esprimere legittimamente il dissenso in parola sono espresse chiaramente nel comma 1 dell'articolo in esame. In pratica il condomino, che intende dissociarsi dalle decisioni della maggioranza, deve notificare all'amministratore entro trenta giorni dalla conoscenza della deliberazione la sua volontà di dissenso.

Questo diritto è precluso a colui che, con la sua partecipazione all'assemblea, sia personale sia attraverso delega, abbia concorso a formare la volontà maggioritaria. Invece possono dissentire l'assente, l'astenuto e chi abbia votato in senso contrario.

I trenta giorni, inoltre, decorrono dalla data della votazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole ovvero che si sono astenuti, mentre per coloro che non hanno partecipato all'assemblea il termine di cui sopra decorrerà dal momento in cui abbiano avuto notizia, attraverso comunicazione ufficiale o, comunque, con qualunque altro mezzo, della deliberazione stessa.

Per il dissenso non è sufficiente il voto contrario in assemblea.

Per quanto concerne la **forma** della dichiarazione del condomino di voler separare la propria responsabilità da quella della maggioranza, si osserva che, sicuramente, essa richiede la presentazione di un atto con sottoscrizione dello stesso al solo scopo di assicurare la certezza dell'avvenuta dissociazione.

Come sempre, pertanto, il mezzo più sicuro per rendere nota all'amministratore la propria volontà negativa rispetto alla lite è l'adozione di raccomandata con ricevuta di ritorno, mentre, chiaramente, un'eventuale notifica a mezzo di ufficiale giudiziario, ancor più efficace, non essendo richieste particolari forme solenni allo scopo, è ritenuta ugualmente valida (*Cass. n. 15 giugno 1978, n. 2967*).

La notifica dell'atto di dissenso a termine scaduto, infine, comporta la decadenza dal diritto di separare la propria responsabilità da quella del condominio.

Nell'ipotesi di **immobile in comproprietà**, i giudici di merito (*Trib. Firenze 29 gennaio 2016*) hanno affermato che la facoltà riconosciuta dalla legge in favore del condomino/proprietario deve essere interpretata, in conseguenza della *ratio* della norma stessa, come un diritto del

12.3 Natura, forma e modalità del dissenso

proprietario “di quella determinata quota millesimale riferibile all’unità immobiliare nella disponibilità del proprietario”, non interessando, quindi, al legislatore i rapporti interni tra più comproprietari, potendo questi essere risolti con una ripartizione interna delle spese addebitate.

Nella fattispecie, quindi, sotto il profilo della verifica della sussistenza della “legittimazione a proporre valido dissenso”, questo deve essere espresso da tutti i comproprietari dell’unità immobiliare e non solo da uno degli stessi.

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