

12.4 Effetti del dissenso

12 IL DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

12.4 Effetti del dissenso

Gli effetti del dissenso sono previsti nei commi 2 e 3 dell'art. 1132 c.c. secondo i quali:

«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».

Si esaminano separatamente le due differenti situazioni venutesi a creare a seguito della conclusione dell'azione giudiziaria.

1) *Il condominio è soccombente nella lite promossa nei confronti del terzo (comma 2)*: il diritto di rivalsa cui fa cenno la norma va riferito esclusivamente alle spese di giudizio ed ai danni eventualmente collegati all'azione e che si sarebbero potuti evitare, sia nel caso in cui questa non fosse stata iniziata, sia nell'ipotesi contraria di mancata resistenza alla medesima.

Occorre, infatti, osservare che la lite impegna verso i terzi tutto il condominio, con la naturale conseguenza che anche il condomino che ha espresso il proprio dissenso è sempre tenuto, «*pro quota*», a rispondere dell'oggetto principale della domanda della parte vittoriosa nei confronti del condominio. Diversamente il dissenso è atto interno al condominio e, pertanto, non ha rilevanza nei confronti dei terzi.

Discutibile è, invece, la questione se il condomino dissenziente debba anticipare all'amministratore, insieme agli altri condomini, le spese per la gestione della lite dalla quale si sia dissociato.

Si è propensi a negare tale obbligo, dal momento che la norma limita gli effetti della dissociazione soltanto a ciò che concerne le conseguenze della lite in caso di soccombenza e sembra far riferimento esclusivamente alle spese ed ai danni che il condominio fosse chiamato a pagare alla parte vittoriosa nei suoi confronti.

Il riferimento alle «conseguenze della lite», in particolare (quali il ristoro dovuto alla parte vittoriosa e le spese inutilmente dovute per la difesa in giudizio), consente di affermare che il singolo condomino dissenziente debba essere esentato dal pregiudizio derivante dagli esborsi effettuati in vista del patrocinio della controversia, talché appare corretto concludere che il medesimo non è tenuto a partecipare ad alcun tipo di anticipazione in relazione alla lite rispetto alla quale ha manifestato la propria dissociazione.

12.4 Effetti del dissenso

2) *La lite ha avuto esito favorevole per il condominio (comma 3):* in questo caso la posizione del condomino dissenziente, estraniatosi da essa in vista delle possibili conseguenze dannose del processo, appare indifferente ed identica a quella che ne sarebbe risultata se non avesse separato la propria responsabilità. Infatti, il condomino dissenziente che, al pari degli altri condomini, abbia tratto vantaggio dalla sentenza favorevole, nulla dovrà versare per oneri legali ove il condominio sia stato interamente rimborsato dal soccombente delle spese di lite.

Se, tuttavia, il soccombente non sia stato condannato, in favore del condominio, alla intera rifusione delle spese processuali (ad esempio per compensazione totale o parziale delle stesse, ovvero per una condanna alle spese minore rispetto a quella necessaria a coprire quelle della difesa del medesimo condominio), il condomino dissenziente dovrà concorrere ugualmente *pro quota* per la parte eccedente.

Da ultimo si rammenta che al condomino dissenziente l'art. 1137 c.c. riconosce anche la facoltà di impugnare dinanzi all'autorità giudiziaria le delibere assembleari, se contrarie alla legge o al regolamento condominiale (l'azione, tuttavia, non sospende l'esecuzione del provvedimento se la sospensione non sia ordinata dallo stesso giudice adito) da proporsi entro 30 giorni dalla data della delibera per i dissenzienti ed astenuti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Impugnazione della delibera assembleare e dichiarazione di dissenso, infatti, sono mezzi alternativi di dissociazione che addirittura possono coesistere tra loro, dati i loro caratteri ben distinti. Difatti, nell'atto di impugnazione si lamenta la violazione della deliberazione assembleare nei confronti di norme giuridiche o regolamentari, mentre nell'atto di dissenso ci si limita a contestare l'opportunità di instaurare o coltivare un giudizio.

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