

DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

In tema di condominio negli edifici, è invalida la deliberazione dell'assemblea che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 18 giugno 2014, n. 13885, Degli Esposti co. Cond. Cava Imm. Via Tafuri 94, Cava De' Tirreni ed altro.*

In tema di condominio, 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, comma primo c.c., 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.

* *Cass. civ., sez. II, 15 maggio 2006, n. 11126, Cond. Petunia Via Manara Negrone 27 co. Macchi.*

In materia di condominio, 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; né può dedursi al riguardo - pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2373 c.c. di portata generale in materia societaria - un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360.*

L'esonero del condomino dissenziente dalle spese, a seguito della separazione della propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, trova il suo fondamento giuridico nella norma di cui all'art. 1132 comma primo, c.c., sul duplice presupposto che la lite riguardi le parti comuni dell'edificio e che la proposizione della controversia in sede civile sia stata deliberata dall'assemblea. Detto esonero non riguarda, pertanto, i processi penali, così che la eventuale decisione di autorizzare l'amministratore a nominarsi un difensore nel procedimento penale che lo vede imputato in relazione a comportamenti afferenti il suo incarico (con relativa spesa a carico del condominio) non può formare legittimo oggetto di delibere assembleari (per il perfezionamento delle quali è prevista l'applicazione del principio maggioritario), bensì essere adottata dai singoli condomini (anche in costanza di una riunione assembleare, che costituisca, peraltro, una mera occasio negotii) con una decisione con la quale venga manifestata l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti.

* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1997, n. 5163.*

Il termine di giorni 30, previsto dall'art. 1132 c.c., per l'atto di estraniamento del condomino dissenziente è di decadenza, com'è fatto palese dalle parole usate e dalla ratio legis correlata all'esigenza di provvedere in tempi brevi all'amministrazione e di dare certezza ai rapporti condominiali caratterizzati da dinamismo e rapidità: ne consegue che la decadenza per la relativa inosservanza non può essere rilevata dal giudice di ufficio.

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1994, n. 2453.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).