

IL DISSENSO DALLA LITE

La legge consente anche al singolo condominio di opporsi alla decisione dell'assemblea di iniziare una causa o di resistere nel giudizio promosso nei confronti del condominio. Ciò non significa naturalmente che il suo voto contrario sia sufficiente per impedire l'inizio del contenzioso giudiziario. Vuol dire, molto più semplicemente, che la legge permette a coloro che hanno manifestato il proprio dissenso alla lite di non partecipare alle spese della causa e di non sopportarne le conseguenze dannose, qualora, oltre alle spese, il condominio magari sia chiamato a sborsare altro denaro come risarcimento del danno arrecato. Per separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, ciascun partecipante al condominio, una volta avuta notizia della volontà dell'assemblea di dar corso ad una causa o di contestare una pretesa avanzata in giudizio nei confronti del condominio, entro i successivi trenta giorni deve manifestare in modo chiaro all'amministratore il proprio dissenso.

(E' sufficiente una raccomandata.) Nonostante la precisa formula usata dalla legge, che parla addirittura di atto che "deve essere notificato", la comunicazione di dissenso può essere inviata all'amministratore anche con una lettera raccomandata o con un altro mezzo simile. L'importante è che si riesca in ogni momento a dimostrare che sia giunta a destinazione nel predetto termine previsto a pena di decadenza, che decorre dal momento in cui il condomino ha avuto notizia della delibera di iniziare la lite o di resistere alla domanda giudizialmente rivolta contro il condominio. E' il caso di ricordare che questo momento si identifica, per i presenti in assemblea, con quello dell'assunzione della delibera, mentre per gli assenti dal giorno in cui la delibera è stata loro comunicata. Attenzione però, perché il dissenso alla lite non può essere sostituito dal voto contrario alla delibera espresso in assemblea. Questo serve infatti solo ad impedire semmai il formarsi della maggioranza per la decisione circa la vertenza giudiziaria da iniziare o contro cui resistere, ma non deve invece confondersi con la successiva dichiarazione con la quale il condomino, nei rapporti interni verso il condominio, manifesta di voler separare la propria responsabilità sulle conseguenze della lite rispetto a quella espressa dalla maggioranza della collettività condominiale. Occorre quindi sia l'uno che l'altro: l'uno per opporsi all'assunzione della delibera e l'altro per non subire le conseguenze sfavorevoli della causa.

(Le spese della causa) Nel caso di esito negativo della vertenza, colui che ha manifestato il dissenso è esonerato dal partecipare alle spese che il condominio deve pagare alla parte vittoriosa. E' comunque una separazione di responsabilità che vale solo nel rapporto interno tra i condomini, nel senso che nulla impedisce al creditore di soddisfare la propria pretesa anche nei confronti del condomino che si è estraniato dalla lite, salvo il diritto di quest'ultimo di rivalersi nei confronti degli altri per quanto ha dovuto pagare. Qualora il contenzioso sorga tra condomini, le spese legali devono essere sopportate solo da coloro nel cui interesse l'amministratore risulta aver proposto o sostenuto il giudizio. Nel condominio, in questo caso, si formano infatti due gruppi di condomini in contrasto tra di loro, dove il gruppo che promuove o subisce la lite si oppone all'altro di maggioranza rappresentato dall'amministratore. Tra quest'ultimi, devono essere esonerati dalla spesa coloro che hanno ritualmente manifestato il proprio dissenso dal giudizio, dovendosi peraltro ritenere nulla – e quindi impugnabile in ogni tempo - l'eventuale diversa delibera assunta dall'assemblea. Va peraltro evidenziato che al condomino dissenziente è consentito di legittimamente partecipare alle successive deliberazioni riguardanti il prosieguo della controversia e di concorrere così alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono del contenzioso in essere. Se invece il giudizio si conclude in favore del condominio, il dissenziente che ne trae vantaggio deve concorrere al pagamento delle spese non potute recuperare dalla parte soccombente.

(Mancato avviso della controversia). Può infine accadere che il condomino venga a conoscenza della controversia solo in un momento successivo, quando cioè il giudizio già si è concluso, così da non essergli più consentito di separare la propria responsabilità. Se la causa è invece già conclusa, al condomino che ritiene di aver subito un danno non resta che agire nei confronti

dell'amministratore che non lo ha tempestivamente notiziato della pendenza della lite, se ed in quanto era tenuto a farlo.

(Non sempre vale il dissenso). Il singolo condomino ha la possibilità di manifestare il proprio dissenso solamente per quelle cause promosse o subite dal condominio aventi ad oggetto questioni che esulano dalle normali attribuzioni che la legge conferisce all'amministratore. Per tali vertenze, c'è infatti l'obbligo di darne immediatamente notizia all'assemblea, così da porre ogni partecipante al condominio nella condizione di estraniarsi dalla lite. Quelle che riguardano invece materie concernenti esclusivamente la normale gestione dell'amministratore rientrano nell'ambito delle quotidiane competenze che l'amministratore è chiamato a svolgere per le quali non necessita di alcuna preventiva deliberazione da parte dell'assemblea. Proprio in forza dei poteri che la legge gli conferisce, l'amministratore può agire in giudizio, sempre secondo la sua discrezione, per l'esecuzione delle delibere assembleari, per la gestione dei beni e dei servizi comuni, per l'osservanza del regolamento, per la riscossione dei contributi dovuti dai singoli condomini e per la conservazione delle parti comuni dell'edificio. Ciò comporta che il dissenso può trovare ragione e fondamento solo nelle ipotesi in cui la controversia ecceda tali compiti, per la quale è indispensabile che l'assemblea deliberi se iniziarla o se resistervi, nel caso in cui il condominio sia convenuto in giudizio. Il che significa che il singolo non può fare valere il suo dissenso indiscriminatamente per tutte le controversie che coinvolgo il proprio condominio, ma unicamente per quelle deliberate dall'assemblea. Restano pertanto escluse le cause avente ad oggetto questioni che riguardano le normali funzioni dell'amministratore, per le quali non serve alcuna delibera da parte dell'assemblea. Manca, per tali controversie, la condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite e di separare la propria responsabilità nel caso di soccombenza, non potendo tale volontà esprimersi laddove legittimamente non vi sia alcuna specifica decisione da parte dell'assemblea .

(Il ricorso all'assemblea). Non per questo però il condomino, pur di fronte ad una lite rientrante nelle competenze dell'amministratore, è obbligato comunque a sopportarne le conseguenze. Egli ha infatti sempre la possibilità di manifestare il proprio dissenso ricorrendo all'assemblea contro i provvedimenti che l'amministratore assume nell'ambito dei suoi poteri: un mezzo questo espressamente previsto dalla legge, ingiustificatamente poco usato, ma in grado spesso di prevenire l'insorgere di contenziosi nel condominio. Qualora l'assemblea dovesse poi confermare le decisioni assunte dall'amministratore, al condomino non resta che formalmente opporsi al volere dell'assemblea nei tempi e nei modi consentitigli dalla la legge.

Avv. Augusto Cirila