

PROCEDIMENTI DI COGNIZIONE

Spese di lite nel giudizio tra condominio e condomino. Nulla la delibera condominiale che le pone anche a carico del condomino-controparte

di **Stefano Nicita**

[Cass. civ., 23 gennaio 2018, n. 1629 - Pres. Mazzacane - Est. Scarpa](#)

Condominio - Comunione - Diritti reali - Assemblea dei condomini - Delibere condominiali - Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio - Spese giudiziali - Giudizio tra condominio e condomino - Pagamento "pro quota" delle spese giudiziali - Invalidità di deliberazione assembleare

(Cod. Civ., artt. 1132, 1101; Cod. Proc. Civ., art. 91)

[1] In tema di condominio negli edifici, è nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda contrapposti il condominio ed un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo; in tal caso, infatti, non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli artt. 1132 e 1101 c.c., trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino.

CASO

Un condomino impugna una delibera dell'assemblea di condominio del 2008 lamentando che non fossero dallo stesso dovute, tra le varie voci di spesa, quelle per i compensi di professionisti e tecnici di parte del condominio in un giudizio di accertamento tecnico preventivo promosso dallo stesso condomino.

Il Tribunale di Trento rigetta la domanda.

La Corte d'Appello di Trento, invece, accoglie il motivo inerente alla partecipazione del condomino alle spese relative al legale ed al consulente tecnico di parte del condominio.

SOLUZIONE

La Suprema Corte rigetta il ricorso con la motivazione riportata in massima. Per di più, la Corte in ragione della sua prevalente soccombenza, in rapporto all'oggetto delle questioni devolute

in sede di legittimità, condanna il condominio, ricorrente principale, a rimborsare al controricorrente e ricorrente incidentale le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo.

Nella pronuncia, la Cassazione si riporta ad un orientamento, già da tempo formulato (Cass., 18 giugno 2014, n. 13885; Cass., 25 marzo 1970, n. 801), secondo cui la norma dell'art. 1132 c.c., che regola la disciplina delle spese processuali del condomino che abbia dissentito dalla deliberazione di promuovere o resistere ad un'azione giudiziaria rispetto ad un terzo estraneo, non è applicabile, neppure in via analogica, alle spese di lite tra condominio e condomino. Altrimenti, validamente si sarebbe potuto porre anche a carico del condomino (non-dissenziente), pro quota, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo.

Tale soluzione è decisamente esclusa dalla Corte. Tanto meno, in tale ipotesi, trova applicazione la disposizione di cui all'art. 1101 c.c..

QUESTIONI

La motivazione della pronuncia in esame muove da una considerazione di fondo: "nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore."

In vero, come noto, l'art.1132 c.c., primo comma, così dispone: "Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione."

Sul punto, la soluzione viene motivata diversamente da quella fornita dalla Corte di merito, che aveva ritenuto esistere in capo al condomino un dissenso "implicito" (non espresso nell'assemblea che deliberò di resistere al procedimento). Tale lettura dell'art. 1132 c.c. viene, tuttavia, esclusa dalla Corte di legittimità.

Altra la strada ritenuta praticabile dalla Cassazione: c'è nullità (per impossibilità dell'oggetto) della deliberazione dell'assemblea che aveva posto anche a carico del condomino, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di "un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino".

In giurisprudenza, sul punto, era stato, già da tempo, deciso che sia affetta da nullità - e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. - la deliberazione

dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo carico totale le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, e detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione (Cass. 26 aprile 1994, n. 3946).

A ben vedere, la regola è chiara: salvo il caso di condanna alle spese conseguente al principio di soccombenza, il legale di una parte non può ricevere il pagamento del proprio onorario dalla controparte.

Nel caso in esame: il condomino assume il ruolo di controparte del condominio e non può, quindi, essere posto a suo carico, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del legale e del consulente tecnico.

La pronuncia in commento – benché ne escluda l'applicazione – offre infine lo spunto per una sommaria disamina del rimedio stabilito dall'art. 1132 c.c. Innanzitutto va rappresentato che l'esenzione ivi prevista per il condomino dissenziente trova applicazione soltanto all'interno dei rapporti condominiali. Di conseguenza, nel caso di soccombenza del condominio nella lite contro un terzo estraneo al condominio, tutti i condomini, anche i dissenzienti, rispondono verso la parte vittoriosa ma il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa ai sensi del comma secondo (in generale sulla norma, cfr. Dogliotti, *Comunione e condominio*, Torino, 2006; Dogliotti, Figone, *Condominio negli edifici*, in *Digesto civ.*, I, agg., Torino, 2003; Terzago, Celeste, *Il condominio. Percorsi giurisprudenziali*, Milano, 2007; Triola, *Il condominio*, Milano, 2007).

Tale esenzione, tuttavia, è riferibile soltanto alle spese ed ai danni che si sarebbero evitati se non si fosse proposta l'azione o resistito ad essa (come nel caso delle spese di lite). Non è, invece, riferibile a quanto il dissenziente è tenuto a corrispondere in relazione all'oggetto principale della domanda della parte vittoriosa (Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in Comm. Scialoja, Branca, sub artt. 1100-1139, Bologna-Roma, 1954, 445 e ss.).

Invece, la limitazione di responsabilità non ha effetto in caso di vittoria di lite. Infatti, 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.

In giurisprudenza, sul punto, si è deciso che: «l'esonero dalle spese del singolo condomino potrebbe risultare inefficace almeno nei rapporti esterni, posto che, deducendo la solidarietà delle obbligazioni dei condomini, che nella specie potrebbe sussistere, il terzo potrebbe richiedere il pagamento dell'intero al condomino dissenziente (salva la successiva rivalsa nei rapporti interni)» (Cass., 10 giugno 1997, n. 5163).

Nei rapporti interni al condominio, invece, è comunque nulla la delibera assembleare che ponga le spese della lite, pro quota, anche a carico del condomino che abbia dichiarato il proprio dissenso rispetto alla lite deliberata dall'assemblea (Cass. 15 maggio 2006, n. 11126; Cass. 27 luglio 2005, n. 16092; Cass., 8 giugno 1996, n. 5334). Ad ogni modo, il condomino dissenziente potrà sempre decidere successivamente di trarre vantaggio dall'esito favorevole della lite stessa.



Seminari di specializzazione

CONFLITTO TRA SOCI E TRA SOCI E AMMINISTRATORI

Scopri le sedi in programmazione >