



Egregio amministratore,

nel condominio dove abito è in corso una causa iniziata molti anni fa tra un condomino, che lamenta infiltrazioni di umidità proveniente dalle parti comuni, e il condominio. Il condominio è risultato soccombente e l'amministratore ha ripartito la somma intimata in sentenza, tra i vari condomini in base ai millesimi di proprietà.

Ha escluso però un condomino che ha acquistato la proprietà dopo che la causa è iniziata e che si sarebbe dissociato dall'azione legale comunicandogli la sua volontà entro 30 giorni dall'acquisto. E' corretto?

Egregio Lettore,

al fine di sgombrare il campo da ogni dubbio provvederò a fare un'ampia premessa per poi lasciare trarre autonomamente le dovute conclusioni. L'art. 1132 Codice Civile prevede che nel caso l'assemblea dei condomini deliberasse di agire in giudizio ovvero di resistere ad una domanda giudiziale, il singolo condomino dissenziente ha facoltà di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza del condominio, notificando all'amministratore il proprio dissenso nel termine di decadenza di trenta giorni dalla data dell'assemblea (se presente), o dalla data di ricevimento del verbale (se assente all'assemblea) (cfr. Sentenza Cassazione n. 4456 del 20/04/1995).

Nell'ipotesi di esito sfavorevole della causa per il condominio, il condomino dissenziente è esonerato dal pagamento delle spese processuali ed ha altresì diritto di rivalsa per quanto abbia eventualmente dovuto pagare alla parte vittoriosa. Qualora l'esito del giudizio sia stato invece favorevole al condominio, il dissenziente, che ne abbia comunque ricevuto un qualsiasi vantaggio, è tenuto a concorrere alle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Nell'ipotesi la causa venga transatta, si applica il medesimo principio sopra esposto, salva differente decisione del condomino dissenziente nell'assemblea convocata per deliberare l'accettazione o meno della proposta transattiva.

Inoltre, il condomino dissenziente può partecipare, con effetto sin dall'origine, in un secondo momento alla lite, mentre non è ammissibile il dissociarsi in corso di causa.

Qualora l'assemblea del condominio dovesse decidere l'abbandono o meno della lite, anche il condomino dissenziente ha diritto di voto (cfr. Sentenza Cassazione n. 826 del 27/01/1997).

Infine, qualora un condomino alieni la sua proprietà esclusiva, l'acquirente subentra nella identica posizione processuale di partecipazione o meno del suo dante causa. A questo punto, più che giudicare corretto l'operato del suo amministratore è opportuno farsi una domanda: colui che ha venduto l'immobile all'attuale proprietario aveva a sua volta espresso il proprio dissenso dalla lite nei termini previsti dall'art. 1132?

Sperando di esserLe stato d'aiuto, porgo

Distinti Saluti

Infiltrazioni di umidità

Scritto da Vincenzo Capobianco

Domenica 01 Marzo 2009 00:00 - Ultimo aggiornamento Martedì 04 Agosto 2009 12:41

Vincenzo CAPOBIANCO

Si invitano i Sigg.ri Lettori a far pervenire le proprie domande al Sig. Capobianco Vincenzo alla redazione del giornale, Via Madonna di Ponza, 04023 Formia (LT) – Tel/Fax 0771-772050 oppure inviandole per email: amm.cond.vcapobianco@libero.it

vota quest'articolo su 

