

La ripartizione tra i condomini delle spese di lite

A cura del Direttore del Centro studi ANACI Provinciale di Brescia

La ripartizione delle spese delle liti ove è parte il condominio costituisce una attività di gestione che presenta difficoltà applicative spesso acute per l'amministratore.

Quest'ultimo a volte fatica a cogliere i principi giuridici che regolano la materia ed in molti casi sottopone alla assemblea una suddivisione delle spese non conforme agli stessi.

Si registrano difficoltà applicative quando la lite si instaura tra il condominio e un condomino.

Altre difficoltà sorgono quando la lite è giudiziale e bisogna orientarsi nella ripartizione delle spese da anticipare al legale del condominio e nella ripartizione delle spese da distribuire o richiedere secondo quanto risulta dalla decisione dell'Autorità giudiziaria alla fine del procedimento.

Questo contributo intende fornire gli strumenti necessari all'amministratore perché possa correttamente orientarsi nella gestione delle spese di lite e nella loro suddivisione a carico dei condomini.

Bisogna innanzitutto distinguere le spese che il condominio sostiene nelle *liti stragiudiziali*, da quelle che sostiene nelle *liti giudiziali*.

Le liti stragiudiziali:

Si definiscono liti stragiudiziali quelle controversie che sorgono e si esauriscono al di fuori di un processo e liti giudiziali quelle che sorgono e si esauriscono nell'ambito di un processo sia esso civile o amministrativo.

Il condominio non può essere parte imputata in un procedimento penale in quanto come è noto la responsabilità penale è di tipo personale e può investire esclusivamente o l'amministratore o i condomini.

Il Condominio potrà peraltro partecipare ad un processo penale come parte civile.

Le spese concernenti le liti penali pertanto non si suddividono, non si ripartiscono pro quota tra i condomini facendo capo personalmente all'amministratore o a singoli condomini a seconda dei soggetti coinvolti nel processo.

Facciamo un esempio di spese riguardanti una lite stragiudiziale.

Tizio pone in essere un'opera lesiva dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio e l'assemblea del condominio delibera di dare incarico ad un legale perché invii una diffida di ripristino dei luoghi.

L'amministratore incarica il legale e questo invia a Tizio la diffida a seguito della quale Tizio modifica l'opera ponendo in essere quelle cautele tali per cui essa non è più lesiva dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

Il tutto quindi esaurisce la lite senza l'instaurazione di un processo.

L'attività del legale genera una spesa che l'amministratore deve poi ripartire a carico dei condomini applicando l'art. 1123 c.c. primo comma o terzo comma a seconda se il servizio prestato dal legale sia di interesse per l'intero condominio o per una parte sola di esso.

Il principio regolatore in questo caso è costituito dalla *appartenenza del diritto* inerente la parte comune che è oggetto di controversia.

Così nell'esempio sopra descritto, se la parte comune minacciata dall'opera di Tizio è il tetto che serve da copertura a tutti i condomini, la spesa del legale sarà sostenuta in ragione dei valori delle proprietà di tutti i condomini stessi (art. 1123 primo comma c.c.).

Se invece il tetto in questione serve da copertura a una sola parte dell'edificio, la spesa del legale sarà sostenuta in ragione dei valori delle proprietà dei soli condomini cui il tetto serve da copertura (Art. 1123 terzo comma c.c.), in virtù del legame di accessorietà che intercorre tra la proprietà esclusiva, la parte comune ed il diritto controverso.

Il tetto parziale appartiene solo ai condomini di quella parte dell'edificio e solo i diritti dei partecipanti serviti da quella copertura sono minacciati dall'opera di Tizio, conseguentemente la tutela legale è destinata a servire solo i diritti di quel condominio parziale e la relativa spesa deve essere assunta pro quota solo dai relativi condomini.

Questi primi esempi ci fanno comprendere che le spese si imputano in funzione dei titolari del diritto sul quale si fonda la pretesa che viene fatta valere nella lite.

Se la lite si instaura tra il condominio e terzi il diritto inerente le parti comuni dell'edificio appartiene a tutti i suoi partecipanti o a quei partecipanti cui la parte comune appartiene.

Se invece la lite si instaura tra il condominio ed un suo condomino, quest'ultimo fa valere una propria pretesa che si fonda su un diritto contrapposto a quello del condominio.

Nell'esempio fatto prima il condomino fa valere il diritto ad eseguire opere sulle parti comuni per il miglior godimento della sua proprietà esclusiva previsto dall'art. 1102 c.c..

Il condominio fa valere una avversa pretesa e cioè si oppone alle opere perché le ritiene in contrasto con i limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c..

Nella lite tra condominio e condomino la compagine condominiale viene quindi a scindersi per dar vita a due centri di imputazione diversi e distinti.

Il condomino che avanza una propria pretesa contrapposta a quella del condominio si dissocia dall'interesse comune e da vita ad un proprio interesse in contrasto con quello del condominio.

In una lite stragiudiziale ogni parte contrapposta provvede così alle spese del proprio professionista.

Le spese del legale del condominio saranno conseguentemente ripartite tra i partecipanti del gruppo di condomini contrapposti a quello che è titolare della avversa pretesa.

Il condomino titolare del diritto concernente l'avversa pretesa resta escluso dalla partecipazione delle spese di lite del condominio perché queste non sono destinate alla tutela del suo diritto, ma del gruppo di condomini contrapposto.

L'iter procedurale dell'amministratore nelle liti stragiudiziali:

Rientrano nella attività stragiudiziale che l'avvocato compie in favore del condominio le lettere, le diffide, le consulenze, i pareri scritti, l'assistenza alle

assemblee, la redazione dei contratti, la redazione delle transazioni con le quali le parti definiscono la lite facendosi reciproche concessioni.

L'amministratore del condominio quando si avvale delle suddette attività dovrà distinguere quelle per le quali è necessaria una deliberazione approvativa specifica della assemblea e quelle per le quali è invece sufficiente una deliberazione approvativa generica nell'ambito della previsione di spesa.

La previsione di spesa annuale dovrebbe sempre a rigore contenere uno specifico conto dedicato alle spese di lite, poiché la lite è una situazione affatto straordinaria in una gestione condominiale, e soprattutto dopo la riforma che prevede tra le attribuzioni specifiche dell'amministratore la riscossione coattiva e la sua fase esecutiva (vedi art. 1129 c.c.).

Quando la tutela apprestata in favore del condominio nella attività stragiudiziale rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c. e non riveste una particolare rilevanza economica (esempio: semplici lettere di sollecito per ottenere l'adempimento dei condomini al pagamento delle spese condominiali; semplici lettere di diffida per richiedere la riduzione in pristino di beni comuni alterati illegittimamente da opere eseguite dal condomino al di fuori dei limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 c.c., consulenze senza necessità di un rilevante specifico studio documentale), è sufficiente che l'amministratore la indichi nella previsione di spesa annuale predisponendo un conto ad hoc "eventuali spese di liti stragiudiziali" e ne faccia approvare alla assemblea il relativo ammontare.

Con questo adempimento l'amministratore potrà utilizzare liberamente il fondo approvato dalla assemblea per tutte le attività relative a liti stragiudiziali la cui gestione rientri nelle sue attribuzioni e ove non sia necessaria una rilevante spesa.

Quando invece la tutela da apprestarsi in favore del condominio esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore o richieda una spesa rilevante (esempio pareri scritti rilevanti, redazione di contratti, redazione di transazioni), sarà necessario convocare appositamente una assemblea straordinaria affinché approvi la relativa attività legale e spesa.

Le liti giudiziali:

La situazione si atteggia in modo più complesso quando la lite è di tipo giudiziale in quanto nel processo la decisione del giudice interviene a regolare la sorte delle spese tra le parti contrapposte in ragione del principio della soccombenza.

Quando la lite è di tipo giudiziale la suddivisione delle spese va regolata in due fasi distinte.

La prima fase riguarda le *spese di anticipazione* necessarie alla instaurazione della difesa e del giudizio e la seconda fase riguarda le *spese di definizione del giudizio*, definizione che coinvolge anche le spese di anticipazione e ne attua la finale imputazione e distribuzione.

Le spese di anticipazione:

E' la decisione dell'autorità giudiziaria a definire il giudizio ed a stabilire la sorte delle spese, anche di quelle già anticipate, ma il giudizio può essere definito anche da un accordo tra le parti contrapposte, detto negozio di transazione, ed in tale ultimo caso sarà l'accordo a determinare la sorte finale delle spese.

Per quanto riguarda la fase di anticipazione delle spese l'amministratore è tenuto a costituire un fondo ai sensi dell'art. 1135 c.c. e la ripartizione delle stesse andrà fatta seguendo i criteri sopra esaminati e cioè suddividendole a norma dell'art. 1123 primo comma o terzo comma c.c. a seconda della appartenenza totalitaria o parziale del diritto fatto valere dal condominio ed escludendo i condomini che costituiscano la parte avversa nel relativo giudizio.

Stabilisce infatti l'art. 90 c.p.c. che nel corso del processo ciascuna delle parti deve provvedere alle spese degli atti che compie e di quelli che chiede e deve anticiparle per gli altri atti necessari al processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge o dal giudice.

Il regolamento finale delle spese giudiziali:

Nella seconda fase sarà invece la decisione del giudice a regolare la sorte delle spese.

Potranno aversi esiti diversi per il condominio, esiti che ora esaminiamo.

Poiché il principio generale è il principio di soccombenza a regolare normalmente la sorte delle spese giudiziali, il Giudice le porrà a carico della parte la cui pretesa sia rigettata come prevede l'art. 91 c.p.c..

Se è la pretesa del condominio ad essere rigettata, il condominio sarà tenuto a pagare tutte le spese del giudizio secondo la liquidazione che sarà contenuta nella decisione.

Quindi sarà tenuto a pagare non solo il compenso del proprio difensore ma anche il compenso e le spese liquidate in sentenza al difensore della controparte.

Anche le spese liquidate in sentenza che riguardano l'attività giudiziale del difensore della controparte dovranno essere ripartite tra i condomini con i principi sopra visti mediante la costituzione del fondo di cui all'art. 1135 c.c..

Può accadere che la decisione, invece di porre le spese a carico del soccombente, le compensi tra le parti ed allora il condominio dovrà sopportare unicamente le spese relative alla attività del proprio difensore, che verranno ripartite come sopra.

Se invece il condominio dovesse risultare vittorioso e la decisione dovesse stabilire che siano le spese sostenute dal condominio stesso ad essere poste a carico della controparte, l'amministratore dovrà insieme al proprio difensore attivare nei confronti del soccombente le opportune azioni di ripetizione.

Il condominio vittorioso dovrà in tal caso ripetere dal soccombente ciò che ha già anticipato al proprio legale e farsi pagare ciò che ancora deve essergli versato sulla scorta di quanto liquidato nella decisione.

In tal caso qualora l'attività di ripetizione opportunamente coordinata anche attraverso l'azione esecutiva consenta di recuperare dal soccombente gli anticipi nel frattempo effettuati dai condomini al proprio legale, essi dovranno essere riaccreditati pro quota ai condomini sempre con i criteri dell'art. 1123 primo e terzo comma c.c..

I principi sopra esposti qualora non osservati possono portare a conseguenze negative.

Secondo Cassazione civile, sez. II, 26/04/1994, n. 3946 e' 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.

L'iter procedurale dell'amministratore nelle liti giudiziali:

Anche per l'iter procedurale riguardante le liti giudiziali vale in linea di massima quanto detto per le liti stragiudiziali, con la particolare avvertenza che, in tema di impulso ad agire o resistere, l'amministratore dovrà fare i conti con l'art. 1131 c.c. che dispone circa il suo potere di rappresentanza nel giudizio.

Rientra nella attività giudiziale che l'avvocato compie in favore del condominio la redazione di tutti gli atti, partecipazioni ad udienze, relativi ad un giudizio civile, esecutivo, di lavoro (laddove il condominio abbia dipendenti), amministrativo (ove si impugnino gli atti della Pubblica amministrazione) e tributario.

Qui l'iter procedurale è diverso a seconda che la lite sia attiva o passiva.

Nelle liti giudiziali l'unica attività formalmente disciplinata dal legislatore è quella della riscossione coattiva (art. 1129 comma 9 c.c.) anche a mezzo dello speciale decreto per ingiunzione di cui all'art. 63 disp. att. c.c. che per l'amministratore costituisce un obbligo salvo specifica dispensa da parte dell'assemblea.

Per quanto riguarda le altre liti attive, l'art. 1131 c.c. stabilisce che nell'ambito delle sue attribuzioni (artt. 1129 e 1130 c.c.) o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento e dalla assemblea, l'amministratore può agire in giudizio.

Una cosa però è la facoltà generica ad agire la cui rappresentanza è in capo all'amministratore, altro è invece il potere di instaurare quello specifico procedimento (o di resistervi).

Il conferimento di quest'ultimo potere (per le materie diverse dalla riscossione coattiva), è di pertinenza della assemblea come chiarito da Cassazione civile, sez. un., 06/08/2010, n. 18331 che alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonchè in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.) ha ritenuto che l'amministratore non abbia autonomi poteri, dovendosi limitare ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente.

Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio.

Pertanto se non vi sia una specifica urgenza per la quale il mancato pronto conferimento del mandato ad un legale per agire o resistere in giudizio (nelle materie specifiche di attribuzione dell'art. 1130 c.c.) porti ad un pregiudizio imminente ed irreparabile al condominio, l'amministratore dovrà convocare in via preventiva l'assemblea per deliberare di azionare la lite giudiziale o resistere ad una domanda giudiziale da altri formulata in un giudizio ove il condominio è convenuto.

Nella fattispecie dovrà anche sottoporre alla assemblea l'approvazione della costituzione di un fondo per le spese da anticipare al legale e la relativa ripartizione tra i condomini.

Quando si giungerà alla decisione che determinerà la sorte definitiva delle spese del giudizio, l'amministratore dovrà riconvocare prontamente l'assemblea per adempiere al dispositivo della sentenza stessa.

Se il condominio dovesse risultare vittorioso sulla spese, il legale provvederà a ripeterle dalla controparte il cui importo dovrà essere versato direttamente al condominio.

In tal caso l'assemblea dovrà deliberare che l'amministratore provveda a rimborsare il legale del condominio a deconto di quanto già anticipatogli approvando la relativa ripartizione.

Qualora le spese fossero compensate, l'assemblea dovrà provvedere alla approvazione definitiva del rendiconto delle spese che il legale le avrà sottoposto, con la relativa ripartizione a deconto di quanto già anticipatogli.

Infine, se invece il condominio dovesse risultare soccombente, l'assemblea dovrà provvedere alla approvazione definitiva del rendiconto delle spese che il legale del condominio le avrà sottoposto con la relativa ripartizione, a deconto di quanto già anticipatogli, nonché dovrà provvedere alla approvazione della costituzione di un fondo ed alla relativa ripartizione delle spese liquidate in favore della controparte che il condominio dovrà corrisponderle.

Regolamentazione delle spese nel caso di successione tra condomini:

Altra questione dibattuta è quella della regolamentazione delle spese del giudizio nel caso in cui un condomino ceda la sua proprietà ad altri nel periodo intercorrente tra la deliberazione dell'assemblea che ha deciso di promuovere o resistere alla lite e la deliberazione dell'assemblea che ha approvato la ripartizione delle spese liquidate nella decisione.

L'art. 63 disp. att. terzo comma c.c. dispone che chi subentra nei diritti di un condomino "è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

In generale in tema di spese condominiali la Suprema Corte (Cassazione civile, sez. II, 03/12/2010, n. 24654) dopo un orientamento di segno contrario ha recentemente disposto che "In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

Nell'ambito delle spese di un giudizio, seguendo il suddetto orientamento, onde valutare a chi spetta tra venditore ed acquirente occorre identificare il giorno della deliberazione che ha deciso di promuovere o resistere alla lite e non tanto il giorno

si ritiene che

Il dissenso alle liti del condomino:

Le vicende sopra descritte possono subire delle varianti se sulla lite che l'assemblea ha deliberato di instaurare o in merito alla domanda giudiziale nei confronti della

quale ha deliberato di resistere, uno o più condomini manifestano il dissenso di cui all'art. 1132 c.c..

Questa norma consente al singolo condomino di separare la propria responsabilità patrimoniale in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza del condominio manifestando nelle forme opportune il proprio dissenso alla lite stessa.

Ora cercheremo di fare chiarezza su questa disposizione che genera tra gli amministratori parecchie confusioni interpretative.

Innanzitutto la lite in merito alla quale il condomino può separare la propria responsabilità deve essere una *lite in giudizio*.

Ciò però non è sufficiente.

Deve trattarsi di una lite che sia definita attraverso una *decisione* dalla quale risulti la *soccombenza* del condominio che comporti un *onere patrimoniale* per il condominio stesso.

La norma infatti indica quale presupposto della sua applicazione proprio la soccombenza, evento che può verificarsi solo in una controversia in giudizio conclusasi con un sentenza di rigetto della pretesa del condominio.

Il condomino non potrebbe pertanto manifestare utilmente il proprio dissenso in ordine ad una lite stragiudiziale o in una lite giudiziale conclusasi con una transazione od una conciliazione e non con una sentenza, perché in tali casi non vi è tecnicamente alcuna soccombenza.

Si richiama la sentenza del Tribunale Firenze, sez. II, 04/12/2006, n. 4149 secondo la quale in tema di dissenso alle liti, l'art. 1132 c.c. - che è norma derogatoria al regime ordinario ricavabile dagli artt. 1137 e 1123 c.c., secondo cui le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condomini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i compartecipi - subordina gli effetti dell'estraneazione del condomino dalla lite al fatto che vi sia stata soccombenza e - quindi - che la lite abbia avuto esito giudiziale sfavorevole per il condominio (salvi i casi assimilabili di mancata pronuncia per fatto imputabile alla parte, rinuncia agli atti, rinuncia alla domanda, ecc ...). Fatto, questo, che non può verificarsi fino a quando la lite non sia stata introdotta avanti l'autorità giudiziaria. (Fattispecie relativa ad oneri per parere stragiudiziale reso da un avvocato in favore del condominio, in relazione ai quali il tribunale ha escluso l'operatività del dissenso alle liti manifestato dai ricorrenti, trattandosi non di

spese defensionali per lo svolgimento delle difese in giudizio, bensì propedeutiche ad esso).

Il dissenso alle liti deve essere manifestato con atto scritto notificato all'amministratore entro trenta giorni dalla data di deliberazione se il dissenziente era presente o dalla data in cui ha avuto notizia della deliberazione, se era stato assente.

Secondo Cassazione civile 15 giugno 1978 n. 2967 non è necessario che lo scritto sia notificato con le forme proprie previste per gli atti giudiziari secondo gli artt. 137 e s.s. c.p.c. ma è sufficiente che sia portato a conoscenza con ogni mezzo all'amministratore.

E' tuttavia necessario che il dissenso sia manifestato in *data successiva alla deliberazione* e non in occasione di essa.

Infatti.

In altre parole il dissenso manifestato nella votazione che da corso alla deliberazione non equivale al dissenso di cui all'art. 1132 c.c. né è idoneo a produrne gli effetti.

Il dissenso non produce effetti riguardo alla spese di lite da anticipare al legale difensore del condominio.

Queste sono dovute anche dal condomino che abbia espresso formalmente il proprio dissenso alla lite.

Ciò è comprensibile.

L'art. 1132 c.c. consente di separare la responsabilità del dissenziente per le sole *spese di soccombenza* del condominio che spettano quindi alla controparte vittoriosa.

La norma speciale non regola invece la sorte delle spese che il condominio deve anticipare e versare al proprio legale che pertanto devono essere corrisposte da tutti i condomini titolari del relativo diritto inerente la parte comune oggetto di causa, sulla scorta della norma generale dell'art. 1123 primo e terzo comma c.c., con esclusione, naturalmente, dei condomini che siano invece la controparte nel relativo procedimento.

Detto principio è stato opportunamente confermato da Tribunale Bologna, sez. III, 12/10/2007, n. 2618 secondo il quale in tema di dissenso alle liti, l'operatività dell'art. 1132 c.c. non va oltre l'esonero del condomino dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito

della lite sfavorevole per il condominio; la norma lascia, tuttavia, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa.

Secondo Tribunale Nola, sez. II, 07/10/2008, inoltre, solo quando l'azione venga promossa e successivamente il condominio perda la causa, il condomino che aveva esercitato la facoltà di separare la sua responsabilità in ordine alle conseguenze della lite vanta un diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa ma questi non può, con un mero atto di volontà, esonerarsi dal contribuire alle spese legali occorrenti per la difesa del condominio spese che, come è evidente, sono cosa assolutamente diversa rispetto a quelle da rifondere "ex post" alla controparte vittoriosa, né può esonerarsi dal contribuire alle spese legali per una causa solo da proporre, il cui importo costituisce una voce radicalmente differente rispetto a quella da sostenersi quando la causa si sia già perduta.

L'art. 1132 secondo comma c.c. dispone che il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

La norma chiarisce pertanto che il dissenso, nel rapporto esterno con la controparte vittoriosa, non limita la responsabilità patrimoniale del condomino che l'ha manifestato.

Nel rapporto con la controparte vittoriosa il condomino dissenziente alla lite sarà comunque tenuto a pagargli pro quota le spese liquidate in sentenza.

Gli effetti del dissenso si producono solo nel rapporto interno e cioè nel rapporto intercorrente tra il condomino dissenziente e gli altri condomini.

Quindi, se l'amministratore del condominio non dovesse provvedere a costituire il fondo sino alla concorrenza dell'importo relativo alle spese che devono essere versate alla parte vittoriosa, quest'ultima potrà esercitare una azione esecutiva nei confronti anche del condomino dissenziente e quest'ultimo sarà tenuto a versare pro quota il suo contributo.

Potrà poi ripetere in rivalsa dagli altri condomini ciò che ha pagato alla parte vittoriosa.

Il terzo comma dell'art. 1132 stabilisce infine che 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.

L'ipotesi prevista dal legislatore è la seguente: il condominio è risultato vittorioso ed ha ottenuto una sentenza favorevole sul rimborso delle spese di lite.

A causa della insolvibilità della controparte il condominio, però, non è stato in grado di ottenere il rimborso delle spese di lite.

In questo caso la norma prevede che le spese di lite del condominio siano pagate anche dal condomino dissenziente, purchè abbia tratto vantaggio dalla decisione.

Potrà giovare al condominio non solo una decisione che produca immediati vantaggi patrimoniali quale la condanna al pagamento di somme e non solo una decisione che imponga alla controparte un facere in favore del condominio ma anche una qualsiasi decisione che accerti o dichiari semplicemente la sussistenza di un diritto che è contrastato dalla controparte.

Avv. Gianluigi Frugoni