



NOTIZIE E AGGIORNAMENTI DAL MONDO GIURIDICO

APPROFONDIMENTI IN TEMA DI CONDOMINIO: NULLITA' DELIBERA CHE ADDEBITI LE SPESE LEGALI AL CONDOMINO CONTROPARTE.

Data 06/07/2021

Gentile Cliente, la presente informativa ha lo scopo di fornire un approfondimento in materia condominiale e, nello specifico, in punto nullità della delibera assembleare che addebiti le spese legali al condòmino controparte.

Con un recente intervento della Giurisprudenza di merito – Sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore n. 162/2021¹ – è stata affrontata la questione relativa al riparto delle spese legali in caso di controversia fra condòmino e Condominio.

Nello specifico, la vicenda trae origine dalla impugnazione, da parte di un condòmino, della delibera assembleare approvativa del bilancio consuntivo; il Giudice adito evidenziava l'erronea imputazione dei compensi spettanti ai legali del Condominio in relazione ad alcuni giudizi nei quali era stato controparte.

Il Tribunale di Nocera Inferiore accogliendo, quindi, le richieste del condòmino statuiva come fosse nulla, per impossibilità dell'oggetto, la delibera assembleare con la quale il Condominio poneva, a carico di un condòmino, la quota delle spese legali sostenute nei giudizi in cui quest'ultimo rivestiva la qualità di controparte.

Il Tribunale, in pronuncia, rilevava come – per orientamento consolidato di legittimità – “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». Si tratta, infatti, di «spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino».

I passaggi motivazionali, su cui si articola la pronuncia in commento, traggono fondamento su di un indirizzo giurisprudenziale consolidato, in punto riparto spese, secondo il quale al

¹ https://iacobellilex-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/segreteria_iacobellilex_it/EXcGmjMf7ddEh9AaY43be-MBcPPyNqUM3c-tFI9zwQoU8w?e=ZEYf8W



condòmino che assume la veste di controparte, non possa essere imputato l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dal Condominio per il compenso del proprio difensore; ciò in quanto si tratta di spese per prestazioni rese per la tutela di un interesse diametralmente opposto alle personali ragioni del condòmino (Cassazione n. 1629/2018)².

Sempre la Consulta ha, quindi, sancito come sia, altrettanto, inficiata da nullità la delibera assembleare che incida sui diritti individuali di un condòmino, addebitandogli, integralmente, le spese del legale del Condominio in assenza di pronuncia che ne regoli la soccombenza.

Sul punto occorre, infatti, bipartire i momenti della “lite giudiziale”, per cui vi sarà un primo momento, afferente alle spese anticipate al difensore e l'altro relativo alle spese regolate in sede di definizione della controversia.

L'autorità giudiziaria definisce il giudizio stabilendo la sorte delle spese, incluse quelle anticipate. Per tali anticipi, corrisposti durante la pendenza della lite, l'assemblea dovrà prevedere una voce di spesa ad *hoc* il cui riparto seguirà i criteri dettati dall'articolo 1123, commi 1 e 3, c.c.³.

Il secondo momento scaturisce dalla regolazione delle spese legali nella decisione: in caso di mancato accoglimento della pretesa del Condominio, lo stesso sarà tenuto a sostenere tutte le spese del giudizio secondo la liquidazione contenuta nella pronuncia. Quindi, sarà tenuto a corrispondere non solo il compenso del proprio difensore, ma anche il compenso e le spese liquidate in Sentenza al difensore della controparte. Si può verificare che la decisione disponga la compensazione delle spese tra le Parti, per cui il Condominio dovrà sopportare soltanto le spese del proprio difensore.

Qualora, invece, il Condominio risulti vittorioso e la decisione stabilisca che le spese da esso sostenute debbano essere poste a carico del condòmino controparte, l'Amministratore dovrà attivare nei confronti del soccombente le azioni di ripetizione.

Restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento ed eventuale ulteriore approfondimento, si porgono cordiali saluti.

Avv. Francesco Iacobelli

² https://iacobellilex-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/segreteria_iacobellilex_it/EVugZQXsG0BKkYCK7wXZdwQBgrCWxTKII6MF14-8UF3uyg?e=1UqAA5

³ https://iacobellilex-my.sharepoint.com/:b:/g/personal/segreteria_iacobellilex_it/EZx4a7Tqe8xKkEn9hRG9sQwBUaPyQd0OZqAX2C HQMGh2jA?e=EQXiAp