15 agosto 2008 0:00

Il condominio e l'Autorita' Giudiziaria

di Alessandro Gallucci

Frequentemente si sente dire che in un determinato condominio ci si e' rivolti all'autorita' giudiziaria. I soggetti interessati sono diversi: si possono avere, infatti, liti tra condòmini, liti tra condominio e condòmini, liti tra condomini e condomini, liti tra condominio e ditte, liti tra condominio ed amministratore ecc. Ed ancora, se si vanno ad indagare le cause della lite, le motivazioni sono davvero innumerevoli: rumori, esalazioni ed immissioni di qualunque genere e poi anche la proprieta' comune ed il suo utilizzo, il decoro architettonico e via dicendo. Questo genere di controversie, pero', attiene a quel normale rapporto che intercorre tra il cittadino e l'amministrazione della giustizia; in poche parole, ogni cittadino (o soggetto di diritto come ad es. societa', associazioni ed appunto il condominio), che ritenga leso un proprio diritto, puo' ricorrere all'Autorita' Giudiziaria per vedere riconosciute le proprie ragioni.
Oggetto di questo approfondimento, invece, sara' il rapporto che lega il condominio e l'Autorita' giudiziaria, sia con riferimento a quelle situazioni tipizzate di ricorso alla magistratura sia approfondendo come il condominio si pone tanto nelle liti attive (cioe' quelle promosse dal condominio stesso) quanto in quelle passive (cioe' quelle in cui il condominio e' chiamato in causa).
Il codice civile, negli articoli dedicati al condominio degli edifici, enumera un serie di circostanze nelle quali l'amministratore o singoli condomini possono ricorrere all'Autorita' Giudiziaria. Tali circostanze possono essere definite tipiche, perche' al loro ricorrere il legislatore ha previsto espressamente come attivarsi. **Andremo ora ad elencarle, analizzando quali sono i singoli casi**.
Iniziamo dall'**amministratore**. Questo soggetto puo' presentare ricorso alla magistratura per ottenere un decreto ingiuntivo di pagamento (immediatamente esecutivo) contro il condomino moroso, sulla base del rendiconto consuntivo e/o del rendiconto preventivo presentati ed approvati dall'assemblea (art. 63 disp. att. c.c.). Inoltre, in base all'art. 1131, I comma, c.c., l'amministratore puo' agire in giudizio nei limiti delle proprie attribuzioni stabilite dalla legge (art. 1130) o dal regolamento di condominio (che puo' ampliare tali poteri e mai diminuirli ex art. 1138, IV comma, c.c.). Con riferimento a quest'ultima norma, la casistica e' varia e va valutata caso per caso, sicche' quella delle disposizioni di attuazione, relativa al decreto ingiuntivo, e' l'unica norma che espressamente consente all'amministratore di adire l'Autorita' Giudiziaria per uno specifico e determinato motivo.
Ogni condomino, singolarmente, puo' adire l'Autorita' Giudiziaria nelle seguenti circostanze:
1) per ottenere la nomina giudiziaria dell'amministratore qualora il condominio abbia piu' di quattro condomini e l'assemblea non vi abbia provveduto (art. 1129, I comma, c.c.);
2) per ottenere la revoca giudiziaria dell'amministratore nei seguenti casi:
. a) qualora l'amministratore non abbia presentato il conto della propria gestione per due anni di seguito;
. b) per fondati sospetti di gravi irregolarita';
. c) quando l'amministratore non abbia provveduto a dare informazione, senza indugio, all'assemblea di citazioni giudiziali o provvedimenti amministrativi notificati al condominio;
3) per impugnare le delibere assembleari che ritenga viziate. Si sottolinea, anche in questo caso, che si tratta di quelle situazioni tipizzate dal codice che non privano i condomini del potere di rivolgersi al giudice qualora ritengano leso un diverso diritto.
Diversa e' la situazione del condominio globalmente considerato nelle liti instaurate o instaurande. Innanzitutto gli articoli cui fare riferimento sono il 1132 e il 1136 del codice civile. Che cosa deve fare un condomino di fronte alla possibilita' di una causa promossa dal condominio (c.d. lite attiva) o che coinvolga il condominio come convenuto (c.d. lite passiva)? Prima di tutto va detto che e' l'assemblea che deve decidere come agire davanti ad una lite (attiva o passiva); l'art. 1136, al quarto comma, ci dice che il quorum previsto, per qualsiasi decisione in merito, e' dato dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio. Che succede se un condominio per volonta' della maggioranza o per inerzia non agisce in giudizio o non si difende? In questi casi, fermo restando il dovere dell'amministratore di attivarsi e poi riferire senza indugio all'assemblea, ogni condomino puo' (per costante giurisprudenza) agire personalmente in giudizio, pur dovendosi considerare la sua azione un intervento a titolo personale (seppur nell'interesse comune) e non in rappresentanza del condominio.
Inoltre, **nel caso di liti passive**, nulla vieta ad ogni singolo condomino di costituirsi in giudizio anche se si e' costituito in giudizio l'amministratore per conto di tutto il condominio. Che succede, invece, se il condominio vuole agire o difendersi, ma il singolo condomino ha un'idea diversa? E' in questo caso che trova applicazione l'art. 1132 c.c. Prima di tutto il condomino deve notificare all'amministratore, a pena di decadenza, entro 30 giorni dalla delibera relativa alla lite, una dichiarazione contenente la sua volonta' di dissociarsi dalla lite stessa per il caso di

soccombenza. In questo caso se il condominio perde la causa, il dissenziente non ne subisce gli effetti negativi. Qualora, invece, il condominio vincesse la lite proposta o subita, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio deve partecipare al pagamento delle spese legali, se queste non possono essere ottenute dalla controparte.