

Nel corso della gestione di un condominio per una serie di ragioni può capitare che l'amministratore sia costretto a rivolgersi ad un legale per ottenere consulenza o assistenza giudiziaria.

Per citare alcune delle ipotesi più frequenti: la necessità di recuperare il credito dal condòmino moroso, il bisogno di far rispettare il regolamento di condominio o ancora l'esigenza di agire contro la compagnia assicurativa che si rifiuta d'indennizzare il condominio per il danno subito.

In ognuna di queste circostanze l'azione del legale potrà limitarsi a semplici solleciti, trattative, ecc. e rimanere sul piano stragiudiziale, ovvero proseguire attraverso un contenzioso giudiziario finalizzato ad ottenere la tutela delle ragioni del condominio.

Sia che l'azione si trovi tra quelle rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130-1131 c.c.) tanto quando deve essere l'assemblea a deliberare l'inizio di una vertenza, l'avvocato cui è stato dato mandato di agire in nome e per conto del condominio avrà diritto, com'è intuibile, ad essere retribuito per l'attività svolta.

Ma chi dovrà pagare le spese legali?

E come si dovranno ripartire?

Al riguardo è necessario distinguere tra azioni ordinate dall'amministratore, azioni deliberate dell'assemblea e tra liti giudiziali e tentativi stragiudiziali.

Le azioni ordinate dall'amministratore

Si pensi all'esempio più comune: l'azione di recupero del credito contro il condòmino moroso. Si tratta di un'azione di competenza dell'amministratore che, salvo particolari disposizioni contenute nel regolamento di condominio, non necessita del benestare dell'assemblea.

L'avvocato incaricato potrà inizialmente chiedere le somme con un formale atto di messa in mora per poi proseguire l'azione in sede giudiziaria. Sebbene sia prassi soprattutto per quanto riguarda la lettera di messa in mora addossare il costo della stessa al condòmino moroso, nel caso di mancata corresponsione da parte di quest'ultimo delle spese legali, l'avvocato dovrà essere remunerato dal condominio. Il costo, salvo diversa disposizione del regolamento di origine contrattuale, dovrà essere ripartito tra tutti i condòmini (ivi compreso il moroso) sulla base dei millesimi di proprietà, trattandosi, genericamente, di spesa "*per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*" (art. 1123, primo comma, c.c.).....

Nel caso di azione giudiziaria, fatto salvo il caso di condanna alle spese, il compenso del legale dovrà essere sostenuto dal condominio secondo i medesimi criteri indicati per le spese legali stragiudiziali; anche nell'ipotesi in cui si giunga alla condanna alle spese, le anticipazioni richieste dal legale dovranno essere ripartite nel modo sopraesposto.

Le azioni deliberate dall'assemblea

In questo caso la situazione è leggermente diversa poiché ai sensi dell'art. 1132 c.c. “ *qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condòmino 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 condòmino ha avuto notizia della deliberazione*” (art. 1132, primo comma, c.c.).

Ciò vuol dire che le spese legali dovranno essere ripartite solamente tra i condòmini che non si sono dissociati dalla lite.

A parere del Tribunale di Roma, che si conforma all'opinione dominante in giurisprudenza, la deliberazione “ *dell'attribuzione delle spese legali ai condòmini [...] che si sono ritualmente dissociati è nulla, perché in violazione della norma dell'art. 1132 c.c. che, contemperando l'interesse del gruppo con quello del singolo, riconosce al dissenziente di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle delibere assunte*” (così Trib. Roma 22 giugno 2009 n. 13821).

Non v'è chiarezza in relazione a quali spese si applichi questa norma, se la stessa si riferisca solo alle spese giudiziali o anche a quelle preventive stragiudiziali.

Poiché la promozione di una lite e la resistenza ad una domanda non necessariamente presuppongono una fase stragiudiziale, non è azzardato ritenere che le spese legali di cui parla la norma sono solamente quelle giudiziali. In mancanza di dati certi, però, questa resta solamente un'opinione.

*

*

*

fonte: condominioweb

Alessandro avv. Gallucci
