

## Conflitto d'interessi in condominio



In questo numero tratteremo una delle problematiche che possono sorgere nell'ambito dell'assemblea condominiale dovuta alle contrastanti posizioni rappresentate dai condomini.

Frequentemente sono inseriti nell'ordine del giorno delle assemblee condominiali argomenti che trovano uno o più condomini in una condizione di conflitto d'interessi nei confronti del Condominio; tali casi sono stati fonte di controversie vertenti per lo più su chi debba essere convocato all'assemblea e su chi abbia diritto di voto.

L'art. 1136 del codice civile, che regola la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni, stabilisce, all'ultimo comma, che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. E' evidente che anche nel caso in cui un condomino si trovi in una posizione di conflitto d'interessi rispetto al

condominio il medesimo, al pari di tutti i condomini, dovrà comunque ricevere l'avviso di convocazione d'assemblea, pena la nullità o, secondo la giurisprudenza più recente, l'annullabilità dell'assemblea.

E' evidente anche a livello pratico l'opportunità della convocazione all'assemblea del condomino in conflitto d'interessi. In tale sede, infatti, l'esposizione delle contrastanti posizioni supportate da tutte le motivazioni e le chiarificazioni del caso potrebbero dirimere il perdurare di controversie qualora le parti rinunciino parzialmente ai propri interessi.

Nel caso in oggetto si è spesso richiamato l'art. 2373 c.c. il quale regola il conflitto d'interessi in materia societaria e che così dispone: "la deliberazione approvata con il voto determinante di soci che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile ... qualora possa

recarle danno".

Ci si è chiesti innanzi tutto se tale norma relativa alle società per azioni potesse essere applicata per analogia anche al condominio. Inizialmente la giurisprudenza ha dato risposta negativa sostenendo che trattandosi l'art. 2373 c.c. di disposizione specifica ed eccezionale della materia societaria non poteva essere applicata analogicamente (Trib. Napoli 04.10.67).

Il suesposto orientamento è stato decisamente superato e contraddetto dalle successive sentenze che hanno affermato che è applicabile nel computo della maggioranza dell'assemblea del condominio la norma dettata in materia di società per il condomino in conflitto d'interessi e pertanto, il diritto di voto non può essere esercitato dal condomino che in una deliberazione assembleare abbia un interesse proprio in potenziale conflitto con quello del condominio (Cass. civ. 270/1976, 11254/1997, App. Milano 05.05.1998).

Sarà, pertanto, da ritenersi affetta da annullabilità la delibera che sia stata assunta con il voto determinante del condomino in conflitto d'interessi.

Difficoltoso è invece trovare una risposta univoca su come procedere a calcolare le maggioranze assembleari, poiché si sono susseguite sentenze tra loro discordanti.

Una sentenza della Cassazione ha stabilito che in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia



di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto d'interesse con il condominio i quali possono astenersi dall'esercitare il diritto di voto (Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, 30.01.02 n. 1201).

La summenzionata sentenza è stata contraddetta da una successiva decisione della medesima Corte la quale, riconfermando quanto statuito con sentenza del 14.11.97 n. 11254, ha stabilito che in tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali l'esistenza di un conflitto d'interessi, reale o potenziale tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione dal calcolo dei millesimi delle relative carature attribuite al condomino confliggente (Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, 22.07.02 n. 10683). Quest'ultimo orientamento è ad oggi quello prevalente.

Un ulteriore problema che si pone nel caso de quo è se il condomino in conflitto d'interessi possa o meno ricevere deleghe da altri condomini per esprimere il voto in assemblea.

La giurisprudenza è unanime nell'affermare la

summenzionata possibilità a patto che colui che decide di delegare un altro condomino affinché lo rappresenti all'assemblea sia a conoscenza della situazione di conflitto delle persona che ha delegato, in tale caso, infatti, si presume che il delegante abbia valutato anche il proprio interesse e l'abbia ri-

tenuto conforme a quello portato dal delegato (Cass. civ. 22234/2004). Nel caso appena esposto sarebbe senz'altro opportuna una delega scritta al fine di evitare qualsiasi tipo di contestazione, anche qualora ciò non sia espressamente previsto dal regolamento.

Alla luce di quanto esposto emerge in modo univoco la necessità di convocare all'assemblea anche il condomino portatore di interessi che risultano contrastanti rispetto al condominio.

**Avv. Sara Boerci**



### DigiCondomini 2006

DigiCondomini 2006 è stato appositamente progettato per essere semplice e efficace nell'utilizzo. Sarà dunque facile amministrare i condomini e subito si vedranno i primi risultati.

il software  
ideale per  
amministrare i  
vostri condomini

Controllo versamenti, gestione delle rate, pagamenti e fatture dei fornitori, calcolo degli interessi, chiusura e apertura delle gestioni in automatico, gestione dei subentri, stampa dei moduli F24, rendiconti consuntivi...



### DigiAffitti 2004

DigiAffitti 2004 è uno strumento semplice ed efficace per il calcolo, la gestione e la riscossione dei contratti di locazione.

il software ideale  
per la gestione  
affitti!

Inserimento e gestione dei contratti, controllo quotidiano delle scadenze, calcolo automatico delle rate, compilazione del modulo fiscale F23, calcolo dei resoconti proprietari e competenze per l'amministratore, stampe di ricevuta per le rate pagate, gestione dei conti di ogni singolo locatore/proprietario...

SCARICATE I VOLANTINI DETTAGLIATI DAL NOSTRO SITO [WWW.DIGIUNIT.IT](http://WWW.DIGIUNIT.IT)

**Digi  
Unit** S.p.A.  
Soluzioni Informatiche

Via Martiri della Libertà, 53  
24064 Grumello del Monte (BG)  
Tel. 035.830161 - Fax 035.5096954  
email: [digiunit@digiunit.it](mailto:digiunit@digiunit.it)