



Conflitto di interessi in condominio

Autore : Redazione

Data: 14/05/2019

Quando la votazione con un condomino in conflitto di interessi può essere annullata in tribunale. L'astensione e il calcolo delle maggioranze: le nuove sentenze della Cassazione.

Siamo abituati a sentire parlare di **conflitto di interessi** in ambito politico, ma spesso questo problema si verifica anche in **condominio** tutte le volte in cui uno dei condòmini votanti è portatore di un proprio interesse confliggente con quello



dell'assemblea. Per comprendere meglio la questione, immaginiamo che l'amministratore di condominio porti, all'ordine del giorno dell'assemblea, l'approvazione di alcuni lavori di ristrutturazione. C'è da nominare un ingegnere come capo cantiere e, per tale compito, si candida uno dei proprietari dei vari appartamenti il quale sostiene di poter svolgere tali interventi con la propria ditta; perciò presenta un preventivo che viene votato insieme agli altri nel frattempo raccolti dall'amministratore stesso. Alla votazione può partecipare il condomino interessato all'appalto? La risposta è sì. Difatti, il suo interesse personale non si pone in contrasto con quello del condominio. Diverso sarebbe il caso in cui si debba votare di intraprendere un'azione legale contro uno dei condomini perché quest'ultimo, nel votare "no", di certo ha un interesse contrario a quello dell'assemblea.

Non esistono norme che regolano il **conflitto di interessi in condominio**. È solo la giurisprudenza a fornire le varie indicazioni sul tema applicando le norme in materia societaria. Abbiamo dato alcuni chiarimenti su questo argomento nella guida [Conflitto di interessi in assemblea di condominio e votazione](#) commentando una recente sentenza della Cassazione **[1]**. Lì abbiamo ricordato come si verifica conflitto di interessi solo laddove vi sia una «chiara divergenza tra l'interesse del condominio e specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini i quali non si siano astenuti ed abbiano perciò con il loro voto concorso a formare la maggioranza assembleare».

Conflitto di interessi in condominio: la legge

Dalla premessa fatta in precedenza, sembra chiaro che sia possibile riscontrare un **conflitto di interessi in condominio** e che, qualora si sia manifestato, esso abbia condizionato la **validità** dell'assemblea condominiale. Ma cosa dice la legge su questo argomento? In realtà, nel Codice civile, a proposito del condominio, non esiste alcun articolo che affronti esplicitamente la questione, nonostante la materia sia stata approfonditamente riformata da pochi anni. Per questa ragione, è diventato fondamentale ricavare il divieto del **conflitto di interessi in condominio** da altre disposizioni. In pratica, la giurisprudenza, capitanata dalla Suprema Corte di Cassazione, ha individuato un articolo di legge, previsto per una circostanza diversa da quella condominiale e lo ha applicato, per analogia, alla fattispecie in esame. Si tratta del conflitto di interesse in materia societaria **[2]**.

Quindi, l'assemblea dei soci e le decisioni prese nell'ambito della stessa sono state sostanzialmente parificate a ciò che accade in una **riunione condominiale**. Per questa ragione, poiché la legge regola il conflitto di interesse presente in un'assemblea societaria, la giurisprudenza ha ritenuto giusto riconoscerlo e vietarlo



anche in ambito condominiale. Per analogia, pertanto, seguendo quanto è stato previsto dalla norma appena citata, la decisione assunta da un'assemblea condominiale, col voto determinante di un proprietario in conflitto di interessi col condominio, può essere impugnata e invalidata, ma solo a condizione che possa provocare un **danno al condominio** stesso.

Questi pochi, ma chiari, elementi fanno da guida per stabilire quando un'assemblea condominiale sarebbe impugnabile per le ragioni in esame. Tuttavia, per facilitare la comprensione, appare inevitabile approfondire l'argomento nel paragrafo successivo.

Quando si verifica il conflitto di interessi in condominio?

Da quanto abbiamo sinteticamente detto sopra e anticipando quello che spiegheremo meglio nel corso del presente articolo, possiamo dire che il **conflitto di interessi in condominio** si verifica solo se sussistono i due seguenti presupposti:

- il **voto del condomino** in potenziale conflitto deve perseguire un **interesse in contrasto** con quello del condominio;
- il voto del condomino in **potenziale conflitto** deve essere stato **determinante per la formazione della maggioranza**. Per cui, se risulta che la delibera avrebbe avuto lo stesso esito anche con l'astensione di quest'ultimo, la votazione non può essere annullata.

Il secondo dei due requisiti non crea problemi interpretativi potendo ben essere verificato con una semplice sottrazione: se, anche togliendo il **voto del condomino in conflitto**, si sarebbe ugualmente formata la maggioranza necessaria all'approvazione del punto all'ordine del giorno, la delibera non è **annullabile**. Viceversa, se eliminando il voto di questi l'esito della decisione sarebbe stato diverso, allora il conflitto di interessi può giustificare un'**azione legale** volta a chiedere l'**annullamento della votazione**.

Il primo dei due requisiti, invece, ha creato più dubbi. Possiamo genericamente dire che si ha **conflitto di interessi in condominio** quando un singolo condomino ha un interesse proprio in conflitto, reale o potenziale, con quelli del **condominio** (sussistono cioè **due interessi antagonisti**), potendo pertanto esprimere un voto in contrasto con l'**interesse condominiale** a puro vantaggio personale **[2]**.

Il condomino che si trova in conflitto di interessi dovrebbe, pertanto, astenersi o venire escluso dal **diritto di voto** su quel determinato punto. Spetta comunque all'assemblea valutare, caso per caso, se l'**interesse comune** risulta compromesso



dall'**interesse egoistico del singolo**.

Cosa succede se un condomino è in conflitto di interessi?

Per quanto riguarda il **calcolo delle maggioranze**, è controverso se i condomini in potenziale conflitto di interessi debbano essere ricompresi o meno nel **conteggio** collettivo, a prescindere dal fatto che si astengano o meno dal voto. Dinanzi al conflitto di interessi in ambito condominiale, la Cassazione ha di recente sposato un atteggiamento meno rigoroso. Secondo la Corte, infatti, la regola generale resta solo quella della votazione secondo **millesimi**, votazione alla quale hanno diritto di partecipare tutti i condomini, anche quelli in conflitto di interessi. Per cui, il condomino portatore di un proprio interesse ha la **possibilità, ma non il dovere, di astenersi dal votare**.

Questo è, in sintesi, l'orientamento offerto dalla Suprema Corte con due recenti pronunce **[3]**. In particolare, è stato detto che «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 **quorum costitutivo** sia di quello **deliberativo**, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto». Ciò significa che «anche nell'ipotesi del conflitto di interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria».

In passato, invece, la Cassazione aveva al contrario sostenuto che il conflitto d'interessi, pur non rilevando ai fini del **quorum costitutivo**, ha incidenza sul **quorum deliberativo** che dovrebbe essere calcolato escludendo dal conteggio i millesimi del condomino in conflitto di interessi.

Il condominio in conflitto di interessi va convocato in assemblea?

Di recente, il tribunale di Bari **[4]** ha detto che, anche in conflitto di interessi, il condomino deve comunque ricevere l'**avviso di convocazione in assemblea**. E ciò perché ancora non è affatto certa l'esistenza dei due presupposti (di cui abbiamo parlato sopra) per l'annullabilità della delibera. Ben potrebbe essere infatti che il condomino si astenga dal voto pur partecipando alla discussione e rappresentando le proprie posizioni; in più, la **delibera** sarebbe annullabile solo se il suo voto è stato



determinante per la maggioranza. Peraltro, non è dato sapere, in anticipo, come **votare** il condomino in questione.

Ecco che allora appare evidente come il condomino in conflitto di interessi ha comunque diritto a **partecipare all'assemblea** con all'ordine del giorno la questione che ha generato il conflitto e, pertanto, deve essere convocato anche a tale **adunanza assembleare**. Del resto, l'articolo del Codice civile in materia di convocazione **[5]**, non prevede alcuna deroga alla partecipazione di ogni condomino, tanto è vero che viene espressamente previsto come l'assemblea non può **deliberare**, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Quando è possibile contestare la votazione in conflitto di interessi

Il tribunale di Roma **[6]** ha di recente ricordato che, per poter ricorrere al giudice e chiedere l'**annullamento della delibera** cui abbia partecipato un condomino in conflitto di interessi, bisogna anche **dimostrare il danno per il condominio**, danno cioè derivante proprio dalla **votazione** contraria all'interesse collettivo. Quindi, se non c'è stato danno, il conflitto di interessi, pur se esistente, non è sufficiente a rendere invalida la votazione.

Occorre dimostrare una sicura divergenza tra l'«**interesse istituzionale del condominio**» e specifiche **ragioni personali** di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti e abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la **maggioranza assembleare**.

Risultato: l'**invalidità della delibera** discende non solo dalla **verifica del voto determinante dei condomini** aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla **dannosità**, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione.

Amministratore e conflitto d'interessi in condominio

Prima della riforma della materia condominiale, la problematica in esame poteva crearsi allorché l'**amministratore**, normalmente sprovvisto di voto in assemblea, veniva delegato a partecipare per conto di qualcuno, deliberando in conflitto di interessi con la collettività. In particolare, a proposito della delega, la giurisprudenza aveva chiarito che il conflitto di interesse del soggetto delegato non era automaticamente riconoscibile anche in capo al condomino **delegante**. Qualora, infatti, questi fosse stato consapevole del predetto conflitto**[8]**, il suo voto, così



espresso in assemblea, sarebbe stato insindacabile.

Attualmente, invece, questo problema è stato superato. Secondo la legge, ora in vigore **[9]**, l'amministratore non può essere delegato e, pertanto, mai potrebbe esprimere con questa modalità, un voto in conflitto di interessi col condominio. Pertanto, resta soltanto da chiarire l'ipotesi in cui l'amministratore sia anche un condomino (caso, per la verità, non infrequente). In tale circostanza, la persona in questione potrebbe essere, come del resto per tutti gli altri proprietari, in conflitto di interessi col condominio. Anche per l'amministratore che voti come singolo proprietario vale la stessa conclusione sin qui sostenuta: la **delibera assembleare**, formatasi col voto determinante di quest'ultimo e in conflitto di interessi, sarebbe impugnabile ove dovesse arrecare un danno al condominio.

Conflitto di interessi in condominio: impugnazione dell'assemblea

Un condomino ritiene, fondatamente, che la decisione presa durante l'ultima **riunione** sia stata viziata da un voto determinante ed espressione di un interesse personale ed in conflitto con quello del fabbricato. Inoltre, è certo ed è in grado di dimostrare che questa delibera può danneggiare il condominio. Per questa ragione ha votato contro, ma, purtroppo, il suo **voto** è stato inutile. Cosa deve fare? Deve per forza subire la volontà assembleare così formatasi oppure può reagire? In tal caso, come deve procedere il condomino interessato?

Nell'esempio appena riportato, appare chiaro che il proprietario in questione ha tutto il diritto di impugnare l'assemblea condominiale. Per farlo dovrà attivarsi entro il **termine** perentorio **di decadenza** di trenta giorni che parte:

- per i dissenzienti e gli astenuti, ma presenti alla seduta, dalla data dell'assemblea;
- per i condomini assenti, dal giorno in cui ricevono il verbale della riunione viziata**[10]**.

L'azione giudiziaria diretta a far invalidare l'assemblea dovrà, però, essere preceduta da un tentativo obbligatorio di mediazione: è la legge a prevederlo, quale **condizione di procedibilità** della causa. In pratica senza tentativo non si potrà andare davanti al giudice. Si tratta di un procedimento che si concluderà in breve tempo: al massimo entro tre mesi.

Dopo aver proposto la mediazione (con l'ausilio di un avvocato), la comunicazione al



condominio dell'istanza e della fissazione dell'incontro tra le parti (ad opera dell'organismo di conciliazione) interromperà il predetto termine di decadenza. All'esito, eventualmente, negativo di questo tentativo, il **mediatore** depositerà un verbale presso la segreteria dell'organismo. A seguito del predetto deposito, decorreranno nuovamente i trenta giorni entro i quali **avviare l'azione legale**, diretta ad invalidare l'assemblea condominiale viziata da un conflitto di interessi.

Note:

[1] Cass. ord. n. 1853/18 del 25.01.2018.

[2] Art. 2733 cod. civ.

[3] Cass. n. 11254 del 14.11.1997.

[4] Cass. sent. n. 19131/2015 e n. 1849/2018.

[5] Trib. Bari sent. dell'8.04.2019.

[6] [Art. 1136 cod. civ.](#)

[7] Trib. Roma, sent. n 5363/19 del 12.03.2019.

[8] Cass. sent. n. 18192/2009

[9] Art. 67 disp. att. cod. civ.

[10] Art. 1137 cod. civ.