

5 ottobre 2009 9:16

Condominio. Il conflitto d'interessi

di [Alessandro Gallucci](#)



Sesso ci si chiede se il concetto di conflitto d'interessi trovi applicazione anche in campo condominiale. Le disposizioni di legge, dettate in materia di condominio negli edifici, non disciplinano tale questione. Una sentenza della Corte di Cassazione, la n. 10152 del 10 agosto 2005, tenta di affrontare l'argomento ribadendo quello che è l'elemento giurisprudenziale predominante.

Vale la pena, quindi, capire:

A) che cosa si debba intendere per conflitto d'interessi;

B) quale disciplina sia applicabile in relazione al condominio;

C) quando tale disciplina trova applicazione;

D) quali siano le conseguenze di una deliberazione adottata con il voto di un condomino in conflitto d'interessi.

Intenduto, con la locuzione conflitto d'interessi, con riferimento al condominio negli edifici, si indica quella situazione in cui l'interesse individuale di un soggetto è contrastato con l'interesse collettivo della compagine condominiale.

Un esempio chiarirà questo concetto. Si pensi all'assemblea condominiale convocata per decidere sulle eventuali azioni giudiziarie da intraprendere contro l'atto, programma di un'unità immobiliare sito nel condominio. In quel caso, è del tutto evidente che il condomino avrà un interesse direttamente legato a quello di non incrinare la causa; rispetto a quello della compagine condominiale che potrebbe, invece, propendere per dare inizio ad una lite. L'espressione di voto di Tizio, quindi, potrebbe influenzare l'esito della votazione. Lo stesso può dirsi con riferimento alla votazione relativa alla conferma o revoca dell'amministrazione in quei casi in cui l'incarico è assunto da un condomino (c.d. amministrazione intesa).

Il codice civile, però, non dà una risposta diretta a tali questioni, sicché si è posto il problema di individuare le norme applicabili. La Corte di Cassazione, in diversa circostanza, ha evidenziato che anche in materia condominiale si applica l'art. 2373 C.c., che disciplina il conflitto d'interessi con riferimento al diritto societario. Come ha sottolineato questa Corte "nulla base di un'interpretazione estensiva dell'art. 2373 C.C. giustificata dall'identità di voto e dai rilevati punti d'identità delle due situazioni giuridiche, caratterizzate entrambe dalla posizione conflictuale in cui il titolare del singolo titolo o condominio di prova rispetto a quello generale della società o del condominio è dell'agente o dell'organo chiamato a prendere la parola alla volta di quest'ultimo, quando l'ente ha, almeno, gli uni con la sentenza 281/1932 e 270, rilevante l'oggettività, in tema di comparso delle maggioranza assembleare condominiale, del disposto della richiamata norma. Ignorando il conflitto d'interessi in materia di diritto di voto del socio nelle deliberazioni assembleari delle società per azioni, enunciando conseguentemente il principio per cui, in tali dei casi, non si debba tener conto del voto del condomino (o del condomino) isolato (o in relazione, sempre, all'oggetto della deliberazione) (con interesse particolare contrattuale, anche solo virtualmente, con quello degli altri condomini)" (Cass. n. 10683/02). Ciò significa che quando un condomino si trova in una situazione di conflitto d'interessi non può partecipare alla votazione in relazione alla quale tale conflitto si manifesta. La sua quota referenziale dovrà, però, essere tenuta in considerazione a fini della costituzione dell'assemblea.

Che cosa accade se un condomino, che non è in una posizione di conflitto, concede la propria delega ad un proprio vicino di casa che, invece, lo è? La sentenza n. 10152 del 2005 si occupa proprio di questa fattispecie. Più di ogni commento vale la pena riportare la parte della sentenza che interessa. Secondo la Cassazione, infatti, in caso di conflitto di interessi fra un condomino ed il condomino "l'altro il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile automaticamente al rappresentante, ma rimane identica a quella, in concreto, che è delegante non era a conoscenza di tale situazione, diversamente, in caso contrario, presuntivo che il delegante, nel conferire il mandato, abbia voluto anche il proprio interesse, non personale ma quello componente della collettività e lo abbia tenuto conforme a quello proprio del delegato" (Cass. n. 10152/05). In poche parole, il voto espresso dal delegato in ragione della delega conferita è presumibilmente valido, salvo prova contraria.

Quali sono le conseguenze nel caso di una deliberazione adottata con il voto di un condomino in conflitto d'interessi? Prima di ogni cosa è necessario valutare il peso specifico del singolo voto in relazione alle deliberazioni. A norma dell'art. 2373 c.c., infatti, la deliberazione è impugnabile qualora "non si sarebbe raggiunta la necessaria maggioranza" senza il voto di chi avrebbe dovuto astenersi. Bisognerebbe, quindi, verificare che il voto espresso dal condomino che avrebbe dovuto astenersi non sia stato determinante in relazione a quella deliberazione. Qualora il voto dovesse risultare decisivo, la deliberazione sarebbe impugnabile.

In assenza di precise indicazioni normative, facendo riferimento alla sentenza di Cassazione n. 4002/05 (su annullabilità e nullità delle deliberazioni), è possibile affermare che si è di fronte ad un voto che comporta l'annullabilità della deliberazione adottata, se senza il voto del condomino in conflitto la deliberazione non sarebbe stata adottata, e in caso di una deliberazione adottata "con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale", come tale impugnabile nel termine di 30 giorni.