

18 settembre 2020 8:37

## Il Condominio. Conflitto d'interessi, serve la dimostrazione dell'esistenza per ottenere l'invalidazione della delibera

di [Laura Cecchini](#)

La disputa tra condomini e proprietari ha origini lontane ed a ricordarlo non possiamo che far riferimento ad un brocardo latino "*Vicinitas est mater discordiarum*" (la vicinanza è la madre di tutte le discordie).

Se è notoria la litigiosità nei rapporti condominiali, l'ulteriore profilo che può scaturire dall'obiezione del perseguimento di un interesse puramente personale, nell'adozione di una decisione, quale interferenza nel raggiungimento di quello comune, denominato "conflitto di interessi", richiede un'indagine più approfondita. In tema di impugnazione di delibera condominiale, con richiesta di annullamento per conflitto di interessi, la vertenza sottoposta alla attenzione della Corte d'Appello di Ancona (sentenza n.847 del 4 agosto 2020) consente di porre in evidenza i requisiti ed i limiti per la validità di tale doglianza in giudizio e, in particolare, l'orientamento della Giurisprudenza nella risoluzione di tale questione.

A tal riguardo, è utile premettere come assuma indubbia rilevanza la distinzione tra conflitto di interessi meramente potenziale e/o apparente, e conflitto di interessi reale ed attuale, ovvero produttivo di un danno.

### Conflitto di interessi delibera condominiale, l'iter Giudiziale

Nella vicenda in esame, l'attrice ha proposto, avanti al Tribunale, domanda di annullamento della delibera avente ad oggetto l'apposizione di nuova canna fumaria a servizio dell'appartamento di altro condomino, deducendo e censurando che la stessa è viziata, in quanto è stata adottata, ai fini del necessario quorum deliberativo, con il voto di un condomino in conflitto di interessi.

A seguito del rigetto della pretesa avanti al Tribunale, la condomina ha, quindi, promosso appello, rinnovando, tra le altre, detta eccezione, nel quale si è costituito il condominio chiedendo la conferma della sentenza di primo grado.

### Conflitto di interessi delibera condominiale e voto

In via preliminare è opportuno rappresentare che, nella disposizioni vigenti, dettate in materia di condominio, non è codificata alcuna norma relativamente all'ipotesi di conflitto di interessi, tanto con riferimento alla convocazione della assemblea che all'ivi esercizio del diritto di voto.

Qualora non sussista, come nel caso, una espressa prescrizione normativa, si rende indefettibile il ricorso alla applicazione analogica, mediante l'invocazione di norme previste per altre e diverse materie, oppure la interpretazione resa dalla Giurisprudenza.

E' noto che, la disciplina sul condominio ha stabilito espressamente le maggioranze, denominate quorum, per la valida costituzione e, altresì, per la adozione delle delibere in relazione agli argomenti trattati (nomina amministratore, lavori di manutenzione straordinaria, approvazione bilancio, innovazioni), senza alcuna previsione di esclusione dei condomini potenzialmente in conflitto di interesse con la decisione sulle stesse.

Tale assenza di divieto vale tanto per il quorum costitutivo che per quello deliberativo.

Ne deriva che, in un caso ipotetico conflitto di interesse, in merito alla approvazione di una delibera, i condomini "possono", e non "devono", astenersi dalla partecipazione e/o dalla estrinsecazione del proprio diritto di voto essendo investiti da alcun obbligo.

Invero, anche qualora si volesse procedere ad impiegare in condominio, per analogia, il disposto dell'art. 2373 Cod. Civ., che disciplina di conflitto di interessi in materia societaria, tale norma non impone un divieto di

partecipazione al voto all'uopo riconoscendo unicamente il diritto di impugnazione nel caso in cui il voto espresso (i) sia manifestato da soggetto in conflitto di interessi, (ii) sia determinante e (iii) arrechi un danno alla società.

Sulla scorta delle suddette argomentazioni, appare già evidente che l'eccezione afferente alla richiesta di annullamento di delibera condominiale per conflitto di interessi richiede un'analisi ed accertamento puntuale per ogni singolo caso concreto in cui non appare sufficiente la mera potenzialità a configurarlo sussistente.

### **Requisiti e prove nell'accertamento del conflitto di interessi nella delibera condominiale**

In aderenza a quanto osservato, la mancanza di una disposizione ad hoc, comporta quale logica ed indefettibile conseguenza, il ricorso alla interpretazione della Giurisprudenza.

In ordine alla obiezione mossa, relativamente al conflitto di interesse nella approvazione di una delibera condominiale, la Suprema Corte di Cassazione (sentenza n.1853/2018) ha ricordato e ribadito che, per vederne affermata l'illegittimità, occorre dare dimostrazione della reale e sicura divergenza fra l'interesse istituzionale del condominio e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, che non si siano astenuti ed abbiano, quindi, concorso a formare la maggioranza propedeutica alla sua adozione.

Nella valutazione della fattispecie concreta, l'opera del giudicante deve condurre a far emergere apprezzamenti di natura oggettiva che diano prova della incompatibilità degli interessi, portati dal condomino in conflitto, con il diverso e più pregnante interesse del condominio alla corretta e buona amministrazione.

Pertanto, la dimostrazione del perseguimento dell'interesse personale può dirsi raggiunta solo se la divergenza con quello del condominio è tangibile mediante la realizzazione di un danno a quest'ultimo.

A conferma, nella citata sentenza, i Giudice di Piazza Cavour hanno argomentato e motivato che <[...] l'invalidità della delibera non discende dalla sola partecipazione al voto di condòmini portatori di un interesse in conflitto con quello del Condominio, ma dalla dannosità, anche solo potenziale, della stessa deliberazione, in particolare quando essa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominali ovvero di esigenze lesive dell'interesse comune>.

Nella causa che interessa, sia il Tribunale che la Corte d'Appello, hanno ritenuto che la decisione assunta con la delibera impugnata non configurasse un interesse contrario al condominio né, per l'effetto, un danno allo stesso, per cui il voto del condomino in potenziale conflitto non ha attuato un abuso del suo diritto né ha realizzato alcuna divergenza e/o interferenza con una corretta gestione dell'interesse collettivo.

[Scarica App Ancona 4 agosto 2020 n. 847](#)

*(Articolo pubblicato su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))*

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**