

# Il condomino in conflitto di interessi può esercitare il diritto di voto?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo

---



19 NOVEMBRE 2015 - Innanzitutto occorre precisare che, in materia condominiale, il conflitto di interessi si verifica quando risulta dimostrato un sicuro contrasto tra particolari ragioni personali del condomino e l'interesse generale del condominio e quando il voto del condomino in conflitto di interessi abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza assembleare.[MORE]

Una volta accertato il conflitto di interessi di uno o più condomini, occorre stabilire se la loro presenza contribuisca o meno alla formazione del quorum costitutivo e di quello deliberativo. L'argomento è molto dibattuto, tant'è vero che se da un lato una parte della giurisprudenza ritiene che ai fini del calcolo delle maggioranze assembleari non vadano computate le quote di partecipazione condominiale e i voti dei condomini che siano in conflitto di interessi con il condominio (dovendo questi necessariamente astenersi dal voto), applicandosi, pertanto, gli stessi principi dettati dal codice civile (art. 2373 c.c.) in materia di delibera assembleare delle società di capitale (Cass. Civ. n. 44080/2002; Cass. Civ. Sez. II, 22/07/2002; Cass. Civ. Sez. II, 9/08/2011, n. 17140), dall'altro lato un'altra parte della giurisprudenza ritiene, invece, la loro computabilità, non dovendosi applicare, neanche per analogia, i principi dettati dall'art. 2373 c.c., che stabilisce l'obbligo di astensione del socio in posizione di conflitto di interessi (Cass. Civ. Sez. II, 30/01/2002, n. 1201).

Recentemente, sull'argomento, si è espressa la Suprema Corte di Cassazione con sentenza n.

19131 del 4 novembre 2014, pubblicata in data scorso 28 settembre 2015, con la quale ha affermato il principio di diritto secondo cui: "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 di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini 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" (Cass. Civ, Sez. II, 28/09/2015, n. 19131). Con questa sentenza, la Cassazione ha confermato la validità del principio espresso nel 2002 con la sentenza n. 1201 che ha statuito: 1) Le maggioranze previste dal codice civile per approvare le delibere assembleari sono assolutamente inderogabili; 2) Sia il quorum costitutivo che quello deliberativo devono essere individuati facendo riferimento a tutti i partecipanti al condominio ed al valore dell'intero edificio conteggiando, pertanto, anche le "teste" ed i "millesimi" dei condomini in conflitto di interesse con il deliberato assembleare.; 3) I condòmini in conflitto non sono obbligati ad astenersi dalla votazione ma, volendo, possono farlo. Nel caso in cui non sia possibile raggiungere la maggioranza, chi ne ha interesse potrà rivolgersi al Giudice per far valere le proprie eventuali ragioni.

In conclusione, secondo la Cassazione al condominio non sono applicabili le norme dettate in materia di società di capitali e, altresì, nel nostro ordinamento, non abbiamo alcuna disposizione che vieta al condomino in conflitto di partecipare all'assemblea ed esprimere il proprio voto, anzi, l'art. 1138, comma 4, c.c. stabilisce espressamente che neanche il regolamento contrattuale può derogare alle norme relative alla costituzione dell'assemblea ed alla validità delle sue delibere.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express