

QUORUM E CONFLITTO DI INTERESSI NELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

di **FRANCESCA BERTELLI**

Nota a sentenza del 09 febbraio 2016

ISSN 2420-9651

CASS. CIV. - sez. II - 28 settembre 2015, n. 19131 - Nelle assemblee condominiali, le maggioranze necessarie per il quorum costitutivo e deliberativo sono stabilite in misura inderogabile: per il loro calcolo non rileva la situazione di conflitto di interessi tra condomino e condominio. Al condomino in questa situazione viene riconosciuta la facoltà di astenersi o di esercitare il diritto di voto, salva l'opportunità, per gli altri condomini, di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di impossibilità di funzionamento del collegio o di mancato raggiungimento della maggioranza. Il principio maggioritario all'interno del condominio risponde a logiche specifiche che rendono inapplicabili per analogia le norme dettate per i quorum assembleari delle società di capitali.

[CASS. CIV. - sez. II - 28 settembre 2015, n. 19131](#)

Nelle assemblee condominiali, le maggioranze necessarie per il quorum costitutivo e deliberativo sono stabilite in misura inderogabile: per il loro calcolo non rileva la situazione di conflitto di interessi tra condomino e condominio. Al condomino in questa situazione viene riconosciuta la facoltà di astenersi o di esercitare il diritto di voto, salva l'opportunità, per gli altri condomini, di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di impossibilità di funzionamento del collegio o di mancato raggiungimento della maggioranza. Il principio maggioritario all'interno del condominio risponde a logiche specifiche che rendono inapplicabili per analogia le norme dettate per i quorum assembleari delle società di capitali.

II CASO - Il procedimento si apriva con l'impugnativa parziale, da parte di alcuni condomini, di una delibera assembleare, poi annullata dal Tribunale limitatamente al punto che non risultava all'ordine del giorno dell'assemblea e sul quale i condomini attori avevano sollevato il proprio conflitto di interessi e dichiarato di astenersi.

Il Supercondominio, appellata la sentenza del Tribunale, invocava come unico motivo di impugnazione la mancata applicazione, in primo grado, dell'[art. 2373 c.c.](#): la Corte, accogliendo il gravame, aderiva all'orientamento maggioritario della giurisprudenza di legittimità che detraeva dalla maggioranze assembleari le partecipazioni e i voti dei condomini in conflitto.

Alcuni dei condomini attori ricorrevano poi per Cassazione, censurando la sentenza di appello per due motivi, incentrati sull'interpretazione e applicazione degli [artt. 1336 e 2373 c.c.](#) I ricorrenti, infatti, a fondamento di entrambi i motivi di ricorso, denunciavano la violazione e la falsa applicazione degli [artt. 1336 e 2373 c.c.](#): questi vizi risultavano legati da un rapporto causa-effetto al travisamento dei fatti e all'ulteriore vizio di motivazione della sentenza impugnata, sottolineati con il primo motivo di gravame; collegati funzionalmente alla violazione e falsa applicazione dell'[art. 1138 c.c.](#) e del [d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6](#), segnalate con il secondo motivo.

La Cassazione accoglieva il primo motivo di ricorso, dichiarando l'assorbimento del secondo. Veniva enunciato così, dopo un'articolata riflessione sulla reale portata dell'[art. 2373 c.c.](#), anche alla luce delle modifiche apportategli dal [d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6](#), e sulla sua incompatibilità con la ratio sottostante ai meccanismi regolatori

delle assemblee condominiali, il principio di diritto secondo il quale le maggioranze necessarie per approvare le delibere delle assemblee condominiali vanno calcolate facendo tassativamente riferimento a quelle inderogabili, previste dalla legge.

LE QUESTIONI GIURIDICHE E LA SOLUZIONE - La questione portata all'attenzione della Corte si sviluppa su un interrogativo sul quale in giurisprudenza si trovano pareri discordanti: come vanno computati i quorum delle assemblee condominiali in caso di alcuni partecipanti in conflitto di interessi con il condominio? In particolare, le quote di partecipazione millesimale e il voto dei condomini con un interesse confliggente relativo alla delibera, vanno scomputati dalle totalità, reale e personale, utilizzate come base per il calcolo della maggioranza?

La giurisprudenza dominante sembrava affermare che la presenza di un conflitto di interessi, anche solo potenziale, tra un condomino partecipante all'assemblea condominiale e il condominio, portasse ad inibire il diritto di voto del condomino in conflitto e ad escludere, ai fini del conteggio della maggioranza necessaria per le deliberazioni, la quota reale facente capo allo stesso. La soluzione adottata dall'orientamento maggioritario faceva perno sull'estensione analogica dell'[art. 2373 c.c.](#), regolatore del conflitto di interessi nelle società di capitali, che, nella sua formulazione antecedente alle modifiche apportategli dal [d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6](#), impediva al socio portatore di un interesse proprio o di terzi, confliggente con quello della società, di votare in assemblea: in via interpretativa, si riteneva che, in entrambe le fattispecie, la ratio di tutelare maggiormente l'interesse superindividuale rispetto a quello individuale fosse la medesima.

La giurisprudenza minoritaria, invece, era orientata nel senso che i condomini in conflitto di interessi potessero, ma non necessariamente dovessero, astenersi dal voto. Secondo questo orientamento, proprio per le palesi diversità strutturali tra società di capitali e condominio, non era possibile colmare delle potenziali lacune presenti in materia di assemblea condominiale facendo indiscriminatamente riferimento alla disciplina delle assemblee sociali, né, nello specifico, si potevano applicare per analogia le regole dettate per il calcolo del *quorum* deliberativo in caso di socio in conflitto di interessi alla fattispecie del condomino nella stessa situazione. Se l'[art. 2373 c.c.](#), nella sua formulazione originaria, calcolava il socio confliggente ai soli fini del quorum costitutivo dell'assemblea e lo estrometteva da quello deliberativo, l'[art. 1138 c.c.](#),

invece, nelle assemblee condominiali, stabiliva e tuttora stabilisce l'inderogabilità dei doppi *quorum* – personale e reale – fissati dall'[art. 1136 c.c.](#) per la regolare costituzione e la deliberazione dell'assemblea: all'interno di questa, quindi, le maggioranze andrebbero calcolate sia in relazione all'intero edificio per ottenere la maggioranza reale, sia con riferimento alla totalità dei condomini per ottenere la maggioranza personale.

Come lamentato dai condomini ricorrenti, per valutare l'applicabilità e regolare l'eventuale applicazione dell'[art. 2373 c.c.](#), vanno poi considerati altri due profili di importanza non del tutto marginale: il primo, di più pacifica soluzione, riguarda l'inammissibilità di un'estensione aprioristica della situazione di conflitto di interessi, ravvisabile in capo al condomino rappresentante, al condomino da lui rappresentato; il secondo riguarda il nuovo enunciato dell'[art. 2373 c.c.](#) che, riconoscendo implicitamente la facoltà di voto anche al socio portatore di un interesse proprio o di terzi, in conflitto con quello sociale, non permette più di distinguere il *quorum* costitutivo da quello deliberativo.

Quanto alla prima questione prospettata, nella decisione in commento la Corte ricorda brevemente l'orientamento, pressoché costante nella giurisprudenza, secondo cui si ritiene che il delegante, salvo prova contraria, conferendo il mandato, abbia valutato la posizione del delegato e la abbia ritenuta conforme alla propria, non in con riguardo all'interesse confliggente del rappresentante ma in relazione all'espressione dell'interesse della collettività.

Relativamente all'intervento del [d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6](#) sull'[art. 2373 c.c.](#), va subito precisato che questo ne ridisegna la portata: prevedendo che la delibera approvata con il voto determinante del socio in conflitto di interessi possa essere impugnata in caso questa risulti, anche potenzialmente, dannosa per la società, si riconosce implicitamente la facoltà, al socio con un interesse confliggente, di esprimere il proprio voto o di astenersi.

Sono, innanzitutto, evidenti le ripercussioni della nuova formulazione dell'[art. 2373 c.c.](#) sul calcolo dei *quorum* costitutivo e deliberativo che, in presenza di conflitto di interessi, non possono più essere distinti. Altrettanto evidente, da una lettura combinata dell'[art. 2373, comma 1, c.c.](#) e dell'[art. 2377, comma 4, n. 2, c.c.](#), che l'annullabilità della delibera assembleare, sulla quale il socio in conflitto di interessi abbia espresso il proprio voto, viene subordinata alla sussistenza congiunta di tre condizioni: il conflitto

di interesse, il voto determinante del socio portatore dell'interesse in conflitto e la possibilità che la delibera possa arrecare danno alla società.

Anche ammettendo, quindi, che alle delibere delle assemblee condominiali possa essere applicato l'[art. 2373 c.c.](#), alla luce della sua nuova formulazione, resterebbero da verificare sul singolo caso la sussistenza della maggioranza e la sua "resistenza", anche qualora dalla maggioranza raggiunta venisse detratto il voto del condomino in conflitto, senza tuttavia estendere automaticamente questa situazione anche ai soggetti che lo abbiano eventualmente delegato a rappresentarli.

La Corte, dopo aver sviscerato le questioni di diritto e sottolineato le differenze macroscopiche tra società di capitali e condominio, aderisce alla tesi della giurisprudenza minoritaria e conferma che, anche a seguito della [l. 11 dicembre 2012, n. 220](#), con la quale nulla si è aggiunto in tema di condomino in conflitto di interessi nelle assemblee condominiali, le maggioranze necessarie per l'approvazione delle delibere vanno calcolate comprendendo nel conteggio sia del *quorum* costitutivo, sia del *quorum* deliberativo, i condomini in conflitto di interessi.

OSSERVAZIONI - La Corte, prima di escludere che nell'ambito delle assemblee condominiali alle quali partecipino condomini con un interesse in conflitto con quello condominiale, venga fatta applicazione analogica dell'[art. 2373 c.c.](#), richiama quanto già emerso in [Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2002, n. 1201](#): è difficile ravvisare una *eadem ratio* che giustifichi la negazione delle differenze tra condominio e società di capitali e permetta di svuotare di significato le logiche sottostanti alle maggioranze condominiali.

Le difformità strutturali, identificabili già dal punto di vista della soggettività giuridica, limitata e circoscritta nel condominio, vera e propria personalità giuridica nelle società di capitali, si riflettono direttamente sull'interesse che si persegue con le delibere assembleari: funzionale e strumentale al godimento dei diritti soggettivi dei singoli sulle parti comuni in un caso, autonomo e disgiunto da quello dei singoli partecipanti nell'altro.

L'inesistenza, nel condominio, di un fine gestorio autonomo fa sì che le posizioni da tutelare in ambito condominiale siano quelle dei singoli condomini che si esprimono attraverso la maggioranza richiesta dalla legge per l'approvazione delle delibere: i doppi *quorum* che richiedono la partecipazione di un numero consistente di condomini,

i quali rappresentino, a loro volta, una parte significativa dell'edificio, sono fissati inderogabilmente e non sono modificabili in meno, per impedire che, variando le dinamiche del metodo collegiale, si snaturi il senso che il principio maggioritario assume in questo particolare ambito.

A questo punto, comprese le ragioni che giustificano la necessità che le deliberazioni vengano assunte con particolari maggioranze, è evidente che ipotizzare di scomputare i millesimi e i voti dei condomini portatori di un interesse proprio, in conflitto con quello condominiale, dal calcolo della maggioranza, si porrebbe in aperto contrasto con la *ratio* stessa della disciplina del condominio: si verrebbe, per assurdo, ad avere deliberazioni votate a minoranza che menomerebbero i diritti della maggioranza.

Si può supporre, piuttosto, nel caso il condomino in conflitto esprima il proprio voto, che possano essere estese le condizioni richieste dagli [artt. 2373](#) e [2377 c.c.](#) per l'annullabilità della delibera, ravvisando in queste norme una *ratio* simile a quella che permette ai condomini di richiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria.

Il rinvio espresso operato dall'[art. 1139 c.c.](#) permette di ricorrere alle norme generali sulla comunione e quindi, tramite il disposto dell'[art. 1105 c.c.](#), all'autorità giudiziaria, qualora risultasse impossibile il raggiungimento della maggioranza fissata dalla legge: con questo diritto, riconosciuto a ciascun condomino, si pone rimedio alla stasi che deriverebbe dal mancato raggiungimento del *quorum* deliberativo in presenza di condomini in conflitto di interessi che decidano di astenersi o, in caso di voto determinante di un condomino in conflitto, si offre la possibilità di attivare un sindacato sulla legittimità della delibera, senza tuttavia alterare gli equilibri sottostanti al principio maggioritario e al metodo collegiale che regolano l'assemblea condominiale.

RIFERIMENTI GIURISPRUDENZIALI E BIBLIOGRAFICI - Oltre a [Cass. civ., sez. II, 28 settembre 2015, n. 19131](#) in commento, si veda il precedente conforme a sostegno della tesi della Corte: [Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2002, n. 1201](#), in *Giur. it.*, 2003, 62, con nota di L. DE RENTIIS, *Il calcolo del quorum deliberativo dell'assemblea condominiale in presenza di un conflitto di interessi tra il singolo condomino titolare del diritto di voto ed il condominio stesso*; e in *Riv. giur. ed.*, 2002, I, 1217, con nota di E. DITTA, *L'applicazione delle regole sul conflitto di interessi nella disciplina condominiale*.

Difformi: [Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1997, n. 7226](#), in *Foro it.*, 1998, I, 553; e in *Giur.*

it., 1998, 498; [Cass. civ., sez. II, 22 luglio 2002, n. 10683](#), in *Giust. civ.*, 2003, I, 372; e in *Foro it.*, 2003, I, 540; [Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2011, n. 17140](#), in *Imm. e propr.*, 2011, 729.

Offrono uno spunto dottrinale, partendo dall'analisi della casistica giurisprudenziale, A. CELESTE-A. SCARPA, *Le nuove norme in materia di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. mer.*, 2013, 1249B; A. COCCHIA, *Liti tra vicini. Percorsi giurisprudenziali*, Milano, 2011.