

Linee guida CSP ANACI ROMA sul CONFLITTO DI INTERESSI

DEFINIZIONE

Con questa locuzione si fa riferimento a quella situazione potenzialmente od effettivamente conflittuale nella quale un condòmino (e/o l'amministratore) possa trovarsi in relazione alla gestione del condominio.

Alcuni esempi di conflitto di interessi:

- il condòmino è in conflitto d'interessi se l'assemblea è convocata per deliberare di fargli causa.
- il condòmino è potenzialmente in conflitto d'interessi se l'assemblea deve decidere di riconoscergli la spesa urgente di gestione effettuata *ex art.* 1134 c.c.

La dottrina e la giurisprudenza hanno molto dibattuto sull'argomento, ritenendo rilevante il conflitto di interessi sotto il duplice aspetto del diritto del condòmino in conflitto alla convocazione e del diritto ad esprimere il proprio voto in assemblea

Non esistono norme del codice civile che regolano il conflitto di interessi all'interno del condominio. Le possibili soluzioni vengono adottate partendo da un'applicazione analogica delle disposizioni previste per le votazioni all'interno delle società, ossia nel caso di conflitto di interessi tra soci e persona giuridica.

L'unica norma di riferimento, secondo la giurisprudenza (cfr. **Cass. n. 10683/2002**), era l'art. 2373 c.c., intitolato "*Conflitto d'interessi*" dettato per la materia societaria ma ritenuto applicabile per analogia anche alla materia condominiale.

Fino alla riforma del diritto societario con la Legge 6/2003 l'art. 2373 cod.civ. era così formulato: "*Il diritto di voto non può essere esercitato dal socio nelle deliberazioni in cui egli ha, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società. In caso di inosservanza della disposizione del comma precedente, la deliberazione, qualora possa recare danno alla società, è impugnabile a norma dell'art.2377 se, senza il voto dei soci che avrebbero dovuto astenersi dalla votazione, non si sarebbe raggiunta la necessaria maggioranza*".

In sostanza, analogamente alla materia societaria, anche nell'ambito condominiale si riconosceva il diritto d'impugnare una deliberazione, che era da ritenersi annullabile, in quanto viziata in relazione ai *quorum* deliberativi (cfr. **Cass. SS.UU. n. 4806/05**).

La disposizione veniva applicata anche nei casi di conflitto fra amministratore e condominio

Ad esempio:

- l'amministratore è in conflitto d'interessi nell'assemblea che deve decidere sull'approvazione del rendiconto o sulla sua nomina e/o revoca.

In questa particolare ipotesi di conflitto dell'amministratore la giurisprudenza antecedente alla riforma del condominio così si è espressa:

"Qualora il condòmino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condòmino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al

rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato" (Cass. 18192/09).

La legge 220/2012 che ha modificato la disciplina del condominio ha modificato anche l'art. 67 disp. att. c.c. inserendovi il quinto comma che dispone: "*All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea*", così risolvendo, almeno tendenzialmente, i casi di conflitto di interessi riguardanti l'amministratore.

ATTUALE ASSETTO INTERPRETATIVO SUL CONFLITTO DI INTERESSI

In conseguenza delle modificazioni legislative intervenute, oggi la giurisprudenza ha comunque sostanzialmente abbandonato il riferimento analogico all'art.2373 cod.civ.

In particolare il primo comma di tale articolo, nella sua attuale formulazione stabilisce che:

La deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'articolo 2377 qualora possa recarle danno.

La norma dunque non contiene più alcun accenno al divieto di voto nei confronti del socio in conflitto di interessi.

Il maggiore problema nel caso di conflitto di interessi, concerne il dubbio circa la convocazione del condòmino in conflitto (ad es. il condòmino in lite) o anche circa il suo diritto ad esprimere il voto.

Secondo un indirizzo ormai consolidato le maggioranze necessarie per approvare le delibere dell'assemblea sono previste in modo inderogabile dal Codice Civile e fanno riferimento al numero di partecipanti in assemblea e ai valori millesimali di ciascuno di essi, anche di quelli in conflitto di interessi. Il semplice fatto che vi sia un vantaggio economico o di altra natura per uno dei partecipanti non impedisce a questi di votare e nessuno può opporsi.

La delibera è invalida solo qualora, la situazione di conflitto di interessi, leda un interesse del condominio. Quindi, non è tanto il conflitto di interesse in sé ad essere sanzionato o il vantaggio del singolo votante, quanto le conseguenze che investono il condominio stesso.

Ma laddove la votazione non arrechi alcun danno al condominio, il condòmino in conflitto può esercitare il suo diritto al voto.

La Cassazione ricorda che, in materia di conflitto di interessi, la deliberazione assembleare sarà invalida soltanto se risulti dimostrata 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.

non esiste alcun divieto per i condomini in potenziale conflitto di interessi di partecipare alle assemblee condominiali e neppure di votare. Le delibere espresse anche con il voto di potenziali portatori di conflitto di interessi, sono viziate e devono essere dichiarate illegittime soltanto se da esse possa derivare un danno anche solo potenziale per il condominio. Il condòmino in conflitto d'interessi non è obbligato ad astenersi dal voto ma, più semplicemente, può esercitare il diritto di astensione: tutto dipende dalla sua volontà.

ALCUNI ESEMPI DI GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Corte di Cassazione - Sent.25-01-2018 n.1853

Quando il condòmino sia anche l'appaltatore dei lavori in condominio è da escludere il conflitto di interessi nella delibera assembleare che lo vota.

In questa interessante pronuncia la Corte di Cassazione rigetta il ricorso di alcuni condòmini, confermando la sentenza della Corte di Appello di Catania.

La vicenda muove dall'impugnazione di delibera assembleare promossa da alcuni condòmini, che contestavano la scelta fatta dall'assemblea condominiale di affidare un appalto di lavori alla ditta di cui era titolare un altro condòmino. Sostenevano gli impugnanti che il condòmino in questione, presente in assemblea, fosse in conflitto di interessi, essendo questa una situazione idonea ad un potenziale danno.

La Corte di Cassazione ritiene che dalla fattispecie dedotta in ricorso non possa desumersi un conflitto di interessi, con conseguente rigetto del ricorso, e ciò per due motivi.

Il primo è che il conflitto di interessi si manifesta nel momento dell'esercizio del potere rappresentativo e verte sul contrasto fra l'interesse personale del rappresentante con quello del rappresentato, mentre in realtà il conflitto di interessi nel caso concreto verterebbe più sul conflitto di interessi nel momento deliberativo, incentrandosi sul contrasto fra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività.

Il secondo motivo è che le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente fissate dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'edificio sia per il quorum costitutivo che per quello deliberativo, e tra questi vanno senz'altro compresi i condòmini in potenziale conflitto di interessi con il condominio.

Costoro possono (e non debbono) astenersi dall'esercizio del diritto di voto secondo personali valutazioni che non possono assurgere a criterio di legittimità, fermo restando il diritto di adire il giudice in caso di insufficiente maggioranza.

La Corte si sofferma poi sul fondamento del conflitto di interessi nel condominio, basato su un'interpretazione analogica dell'art.2373 cod.civ. previsto in materia di conflitto di interessi fra soci e società. Questa disposizione ravvisa invalida e impugnabile l'assemblea cui abbia partecipato un socio in conflitto di interessi, quando tale partecipazione possa recarle un danno.

Nella giurisprudenza richiamata in sentenza (**Cass.28-9-2015 n.19131** e **Cass. 16-5-2011 n.10754**) la deliberazione approvata sarà invalida solo se risulti dimostrata una 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.

E dunque 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 extracondominiali ovvero di esigenze lesive dell'interesse comune.

Identica conclusione esprimeva già la **Cassazione con Sentenza 24 maggio 2013 n. 13004**: "*in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio*".

Tribunale di Roma Sent. 10-10-18 n.19275 Est.Ghiron

Nel caso di delibera per il conferimento di incarico ad un legale in una lite con un condòmino, quest'ultimo deve essere comunque convocato in assemblea

Nel caso di specie, l'assemblea condominiale incaricava un legale per resistere nel giudizio promosso da una condòmina nei confronti del condominio.

La condòmina tuttavia contestava la legittimità della delibera di nomina in quanto non era stata convocata in assemblea. Il condominio aveva invece ritenuto superflua tale convocazione per il palese conflitto di interessi della condòmina rispetto all'argomento inerente la nomina dell'avvocato.

La condòmina, quindi, anche se convocata, non avrebbe potuto partecipare alla votazione.

Il Tribunale di Roma ha accolto la domanda dell'attrice ed annullato la delibera impugnata, osservando che *"le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ad al valore dell'intero edificio, sia ai fini del calcolo del quorum costitutivo che di quello deliberativo, compresi, quindi, anche i condòmini in potenziale conflitto di interessi. Questi ultimi possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto (Cass. 1853/2018)".*

Il conflitto di interesse tra condòmina attrice e condominio convenuto in giudizio, nel caso di specie, ha determinato la mancata convocazione dell'attrice e il conseguente annullamento della delibera per violazione dell'art. 66 disp. att c.c. Alle stessa soluzione si perviene anche seguendo l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale è applicabile, per analogia, l'art. 2373 c.c., in materia di conflitto d'interessi nel diritto societario: *"se è dimostrata una sicura divergenza tra "l'interesse istituzionale del condominio" e specifiche ragioni personali di determinati partecipanti, i quali non si siano astenuti ad abbiano perciò concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la delibera approvata sarà invalida"*.

Tuttavia – si legge in sentenza – *"l'invalidità della delibera discende non solo dalla positiva verifica del voto determinante dei condòmini in conflitto d'interessi, ma altresì dalla dannosità, seppure potenziale, della deliberazione laddove diretta a soddisfare interessi extracondominiali o esigenze lesive dell'interesse condominiale alla gestione dei beni comuni. Emergenze da accertare in concreto, come è da accertare in concreto se la partecipazione al voto del condòmino in conflitto d'interessi sia risultata essenziale per raggiungere le maggioranze di legge"*.

Il Tribunale ha affermato quindi che *"ogni condòmino ha diritto di essere convocato sempre in assemblea, anche quando in potenziale conflitto di interessi, in quanto nessuna norma vieta la convocazione del condòmino in conflitto d'interessi"*. Ha, altresì, stabilito che *"va annullata la delibera con cui l'assemblea nomina l'avvocato per difendersi nel giudizio promosso contro il condominio dalla singola proprietaria, se quest'ultima non è stata regolarmente convocata"*.

In conclusione, il condòmino *"in conflitto d'interessi"* ha sempre diritto ad essere convocato in assemblea, mentre la possibilità di esercitare il diritto di voto deve essere valutata in concreto e può incidere sulla validità della decisione soltanto se risulta essenziale per raggiungere le maggioranze di legge.

E' conforme ai principi sopra espressi la **Sentenza del Tribunale di Roma del 12 marzo 2019 n.5363 Est. Pontecorvo.**

In senso contrario, secondo un indirizzo ormai superato e minoritario la **Sentenza del Tribunale di Roma 26 febbraio 2019 n.4350 Est.Pigozzo**, che ritiene invece che il condòmino in conflitto di interessi, nella specie il condòmino in lite con il Condominio, non debba essere nemmeno convocato, attendo la decisione del Condominio a scelte processuali che non riguardano il condòmino parte contrapposta, ma solo la restante parte della compagine.

PROFILI OPERATIVI

Alla luce di quanto sopra esposto possiamo esporre alcuni principi generali:

**Tutti i condòmini devono essere convocati in assemblea, anche quelli in conflitto di interessi.
Tutti i condòmini hanno diritto di esprimere il proprio voto, anche quelli in conflitto di interessi.
Il condòmino in conflitto di interessi ha la possibilità di astenersi dalla discussione e dal voto, ma non vi è obbligato.**

Che succede se il condomino non si astiene?

Presupposti

Se il condomino, nonostante il conflitto di interessi, vota ugualmente, la delibera dell'assemblea non è automaticamente nulla, ma può essere annullata solo se sussistono i tre seguenti presupposti:

- il voto del condomino in conflitto è stato **determinante** per l'assunzione della delibera: in altre parole, se anche senza il suo voto la decisione dell'assemblea sarebbe stata la stessa, la delibera non è viziata;
- il condòmino aveva un effettivo interesse personale;
- il **Condominio** ha subito un danno.

Onere probatorio

Poiché ai sensi del primo comma dell'art. 2697 c.c. "*chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento*", chi impugna una deliberazione in conflitto d'interesse è tenuto a dimostrare:

- che la decisione dell'assemblea è stata presa con il voto determinante del condomino in conflitto; il voto determinante deve essere tale che se non vi fosse stato quel voto la deliberazione avrebbe avuto un esito differente
- che il conflitto è lesivo degli interessi condominiali.

Laddove poi risulti impossibile deliberare in presenza di un conflitto di interessi, tanto da paralizzare od ostacolare la continuità gestionale del condominio, il singolo interessato potrà adire il Tribunale per chiedere un provvedimento sostitutivo ex art.1105 cod.civ.

Se il condòmino in conflitto è anche portatore di deleghe.

In questo caso il condòmino in conflitto non pone in conflitto con il condominio anche i propri rappresentanti.

Si presume infatti che ciascun rappresentato ben conosca la situazione di possibile conflitto del proprio rappresentante.

E in ogni caso il conflitto di interessi fra il rappresentante e il rappresentato, risolvendosi in un vizio della rappresentanza non inficia il deliberato assembleare ma dà luogo al risarcimento del danno dal rappresentante al rappresentato (artt.1394-1395 cod.civ.).

A cura avv. Carlo Patti