

Assemblea. Conflitto d'interessi

Tutti partecipano alla discussione

Augusto Ciria

Tutti i condomini hanno il diritto di partecipazione all'assemblea, indipendentemente dalla situazione di conflitto di interessi in cui alcuni di loro possono trovarsi rispetto all'oggetto della delibera che deve essere assunta. Ne consegue che il condomino portatore di un interesse configgente può richiedere la declaratoria di invalidità della delibera assunta senza il suo intervento, tempestivamente impugnandola però nel breve termine previsto dalla legge, non vertendosi in tema di nullità ma di semplice annullabilità della decisione irregolarmente assunta.

Il condomino aveva promosso una causa contro il condominio e si era presentato alla riunione accompagnato dal proprio difensore proprio per meglio spiegare le ragioni che l'avevano indotto a radicare il giudizio. Ma è stato invitato ad allontanarsi dall'assemblea che era stata convocata per decidere sul contenzioso giudiziario da lui promosso, senza potervi partecipare in alcun modo. E aveva quindi chiesto l'annullamento della relativa delibera.

E i giudici della Corte di appello di Milano gli hanno dato ragione, con la sentenza n. 3125 del 26 novembre 2007, con la quale, nel richiamare il consolidato principio secondo cui l'esistenza di un conflitto di interessi reale o potenziale tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta l'esclusione dal calcolo dei millesimi delle relative carature attribuite al condomino configgente, nessuno può impedire a costui di presenziare all'assemblea, pur dovendosi poi astenere al momento della votazione. Ciò comporta che la sua presenza deve essere computata solo ai fini del quorum costitutivo dell'assemblea e non già per quello deliberativo. Egli ha pertanto un interesse concreto alla declaratoria di invalidità di una

delibera che ha leso il suo diritto di partecipazione, di intervento e di discussione ai lavori assembleari con prospettazione di argomentazioni che possono incidere sulla decisione.

Quanto all'esistenza del conflitto di interesse, esso sussiste tutte le volte in cui il potere deliberativo dell'assemblea sia esercitato dal condomino in contrasto con l'interesse collettivo, quando cioè il condomino sia portatore di un interesse personale all'adozione di decisioni diverse da quelle vantaggiose per il condominio. Il conflitto può essere anche soltanto potenziale (ma non teorico), non essendo sufficiente a invalidare l'assemblea l'esistenza di una generica preferenza del condomino votante, bensì una reale contrapposizione di interessi patrimoniali.

Dalla pronuncia

■ Sentenze Corte d'Appello di Milano n. 3125 del 26.11.07

È principio acquisito che il diritto di partecipazione all'assemblea compete a tutti i condomini, indipendentemente dalla situazione di conflitto di interessi del singolo.

Chiarisce il Supremo Collegio che in tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali l'esistenza di un conflitto di interessi reale o potenziale tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta l'esclusione dal calcolo dei millesimi delle relative carature attribuite al condomino configgente, con il corollario che anche i condomini che versano in situazione di conflitto di interessi con il condominio hanno diritto di partecipare all'assemblea, pur dovendo poi astenersi al momento della votazione.