



## **Lente d'ingrandimento/1**

# La lite tra condominio e uno o più condòmini: composizione dell'assemblea e legittimazione a votare

**di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'amministratore deve inviare la convocazione dell'assemblea sempre a tutti i condòmini ?

Tutti i condòmini hanno diritto di partecipare all'assemblea ed esprimere un voto ?

In generale sappiamo bene che, ad esempio, se una singola unità appartiene a più soggetti (come gli eredi prima della divisione, e come i coniugi in comunione dei beni), l'amministratore deve inviare la convocazione a tutti i comproprietari, ma solo uno potrà

partecipare e votare; mentre, se una unità è gravata da usufrutto, l'amministratore deve inviare la convocazione al proprietario o all'usufruttuario, che poi potrà partecipare e votare, a seconda dell'argomento all'ordine del giorno.

Sono nozioni di base, regolate da norme del codice (art. 67 disp. att. c.c. comma II quanto all'unità in comunione<sup>1</sup>; e commi VI e VII quanto all'unità in usufrutto<sup>2</sup>).

Dubbi sulla composizione dell'assemblea e sulla legittimazione a votare possono però sorgere sotto altri profili, che non risultano altrettanto specificamente normati.

Si pensi al **condominio parziale**: istituto non menzionato dal codice, ma pacifico in giurisprudenza (che lo desume, giova sempre ricordare, dalle regole generali sulla ripartizione delle spese, art. 1123 c.c., commi II e III<sup>3</sup>).

Come noto, se sono individuabili più corpi di fabbrica, o comunque se parti comuni (come ad esempio facciate, o tetti, o impianti) servono soltanto ad un gruppo di condòmini, le spese relative sono ripartite tra i soli interessati, e conseguentemente solo gli interessati le deliberano; tanto che, a rigore, quando si configura condominio parziale, l'assemblea dovrebbe svolgersi in presenza unicamente di costoro<sup>4</sup>.

Un altro profilo, più problematico, è quello del **conflitto di interessi**.

In passato si riteneva che in ambito condominiale si applicassero, per estensione analogica, le norme che danno rilievo al conflitto di interessi in ambito societario, prevedendo che in tali casi il socio sia escluso dai quorum e dal voto.

Ormai da parecchi anni la giurisprudenza ha affermato un principio diverso: il conflitto di interessi in capo ad un condòmino non è irrilevante (essendo esperibili vari rimedi, sia in relazione a delibere assunte col voto determinante di condòmino che sia portatore di interesse personale contrario a quello comune, sia in relazione all'ipotesi che, a causa del non voto di un tale condòmino, non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione delle parti comuni), tuttavia non incide sui quorum e sul voto<sup>5</sup>: per quanto singolare possa sembrare, il condòmino in questione solo se vuole può mancare o astenersi, ma deve essere convocato, avendo diritto di partecipare e di votare.

Un tanto trova però ora, a seguito di una pronuncia che riteniamo non resterà isolata, una importante eccezione: la **lite tra condominio e uno o più condòmini**.

---

1 si riporta la norma: *Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.* (sull'obbligo, in tali casi, di avvertire ciascuno dei comproprietari, cfr. Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12934, in DeJure, e Corte d'Appello di Catania, 23/04/2019, n. 924, in Altalex, entrambe relative a unità in comunione legale dei coniugi; si noti che la prima pronuncia reputa sanato il vizio solo perchè all'assemblea erano poi comparsi entrambi i coniugi, e uno aveva votato in rappresentanza anche dell'altro: quindi confermando implicitamente il principio)

2 si riporta la norma: *L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.*

3 si riporta la norma: *Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.*

4 si veda già Cassazione civile sez. II, 27/09/1994, n. 7885, in cui si osservava che *trattandosi di gruppi di interessi diversi, facenti capo a soggetti distinti, differenziate sono l'amministrazione e la rappresentanza*, e si precisava che *per i condòmini che non hanno la titolarità dei beni di cui si discute non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni*; idem, recentemente, Cassazione civile sez. II, 16/01/2020, n. 791

5 si veda Cassazione civile sez. II, 28/09/2015, n. 19131, in cui si afferma (riprendendo invero un precedente, ossia Cassazione civile sez. II, 30/01/2002, n. 1201) il principio per 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 condòmini 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 condòmini 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.*

Era paradossale, ai limiti del kafkiano, che, facendosi questione della azione giudiziaria per far valere la garanzia dei vizi, votasse su di essa, ovviamente contro, il costruttore venditore ancora condòmino; così come era paradossale che, facendosi questione della azione giudiziaria per il ripristino di interventi sulle parti comuni senza rispetto del principio del pari uso o con alterazione della destinazione, o per far cessare violazioni del regolamento, si esprimesse anche l'autore delle condotte ...

Orbene: Cassazione Civile sez. II, 2.2.23 n. 3192 ha affermato il principio di diritto per cui ***in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promuovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.***

Il condòmino avverso cui si propone di promuovere azione giudiziaria, insomma, non ha diritto di esprimere voto, e può ben non essere convocato all'assemblea con tale ordine del giorno (in quel caso infatti era stato invitato, ma oltre i termini, e aveva per questo impugnato la delibera: la censura è stata però respinta, per la ragione appunto riportata).

\* \* \*

Ai pratici basterà l'informazione di cui sopra.

In punto di diritto, a livello sistemico, pare interessante osservare che questa ipotesi particolare di conflitto d'interessi (la lite tra condominio e uno o più condòmini) viene ad essere differenziata rispetto all'ipotesi generale di sussistenza di conflitto d'interessi (in cui, per la giurisprudenza citata, *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, poichè 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, e non debbono astenersi dall'esercitare il diritto di voto*).

E, curiosamente, finisce per essere assimilata all'ipotesi, di natura diremmo "strutturale" e "oggettiva", del condominio parziale (che, per la giurisprudenza citata, si ha quando all'interno di un condominio, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 codice civile servono soltanto ad una parte dell'intero fabbricato e quindi ad un gruppo dei condomini complessivi: anche in tali casi, infatti, *trattandosi di gruppi di interessi diversi, facenti capo a soggetti distinti, l'amministrazione e la rappresentanza sono differenziate e, per i condomini che non hanno la titolarità dei beni di cui si discute, non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni*).