



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Sede Provinciale di Udine

**Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale**

art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

Sala Scrosoppi – Viale Ungheria 22 Udine

martedì 19 dicembre 2023

Avv. Alvise Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

**Il conflitto d'interessi e la lite
tra condominio e uno o più
condòmini, composizione
dell'assemblea, legittimazione
a votare, calcolo dei quorum**

The background of the image shows several wooden chess pawns of varying heights and shades of light brown, scattered on a dark, textured surface that looks like asphalt or gravel. The pawns are arranged in a somewhat haphazard manner, with some standing upright and others slightly tilted. The lighting is natural, creating soft shadows and highlights on the smooth surfaces of the pawns.

IL CONFLITTO D'INTERESSI E LA LITE TRA CONDOMINIO E UNO O PIÙ CONDÒMINI

- COMPOSIZIONE DELL'ASSEMBLEA
- LEGITTIMAZIONE A VOTARE
- CALCOLO DEI QUORUM

CONFLITTO D'INTERESSE NELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività

- es. proposta di contratto per affidare in appalto lavori di manutenzione su parti comuni a impresa che è anche condòmino
- es. proposta di contratto per concedere in locazione parti comuni per uso indiretto a soggetto che è anche condòmino
- es. proposta di resistere a lite proposta da condòmino che lamenta danni provenienti da parti comuni
- es. proposta di promuovere lite verso un condòmino che ha effettuato modifiche di parti comuni per miglior godimento individuale o comunque usa parti comuni oltre i limiti dell'art. 1102, o che ha effettuato opere su parti di proprietà o uso individuale oltre i limiti dell'art. 1122
- es. proposta di promuovere lite verso il costruttore venditore, che è anche condòmino, per la garanzia biennale dell'art. 1167 o decennale dell'art. 1669

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E CONFLITTO D'INTERESSE SINO AL 2015

- Cassazione civile sez. II, 28/01/1976, n. 270

è applicabile, nel computo della maggioranza dell'assemblea del condominio, la norma dettata in materia di società per il conflitto d'interessi (art. 2373), e pertanto il diritto di voto non può essere esercitato dal condomino che in una deliberazione assembleare abbia un interesse proprio in potenziale conflitto con quello del condominio

> nei casi di conflitto d'interesse i quorum si calcolano diversamente dalla tabella generale, cioè togliendo i millesimi del condòmino in conflitto

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E CONFLITTO D'INTERESSE DAL 2015 AL 2022

- Cassazione civile sez. II, 28/09/2015, n. 19131

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

> nei casi di conflitto d'interesse i quorum si calcolano comunque con la tabella generale, cioè comprendendo i millesimi del condòmino in conflitto

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E CONFLITTO D'INTERESSE DAL 2023

- **Cassazione Civile sez. II, 2.2.23 n. 3192**

(idem Cassazione civile sez. II, 24.10.23 n. 29504)

> **in genere, i quorum si calcolano comunque con la tabella generale, cioè comprendendo i millesimi del condòmino in conflitto** (n.b.: non rinnega la pronuncia del 2015, nè ritorna alla pronuncia del 1976)

> **nel caso particolare della lite con un condòmino, i quorum si calcolano diversamente dalla tabella generale, cioè togliendo i millesimi del condòmino in conflitto** (n.b.: come nel condominio parziale ...)

PRINCIPIO DI DIRITTO PER LA DELIBERAZIONE SULLA LITE TRA CONDOMINIO E CONDÒMINO (CASS. 3192/2023)

*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***

N.B. MAGGIORANZA PER LE LITI (QUANDO SERVE)

quorum costitutivo (art. 1136 c.c. commi I e III)

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio ... in seconda convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio (= 333.33/1000) e un terzo dei partecipanti al condominio (= 1/3 dei condòmini totali, come titolarità di unità).

quorum deliberativo (art. 1136 c.c. commi IV e II)

Le deliberazioni che concernono ... le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo ... devono essere sempre approvate ... con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (= 1/2 +1 dei condòmini presenti, personalmente o per delega) e almeno la metà del valore dell'edificio (= 500/1000)

N.B. LITI PER CUI NON SERVE (MEGLIO: NON SERVIREBBE)

- ANZITUTTO il **recupero dei crediti avverso i condomini morosi** (art. 1129) (infatti, *salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso*; tra le ipotesi di *gravi irregolarità* che possono fondare la richiesta di revoca giudiziale vi sono *qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva, e l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio*)
- INOLTRE le **azioni conservative delle parti comuni** (art. 1130) (certamente quelle di natura **cautelare** (azioni possessorie, ossia ricorso per reintegrazione del possesso, e per manutenzione del possesso; azioni di nunciazione, ossia denuncia di nuova opera, o di danno temuto; ricorsi per sequestro; ricorso per provvedimenti d'urgenza; ma anche quelle **di merito**, ove abbiamo carattere ripristinatorio o risarcitorio: ad esempio, l'azione per la demolizione di opere abusive, cfr. Cass. n. 18207/2017, l'azione per la eliminazione di vizi, cfr. Cass. n. 8512/2015)
- ANCHE la **resistenza alle impugnazioni di delibere assembleari** (cfr. Cass. 7095/2017)
- NO l'**azione di accertamento dell'acquisto per usucapione** (cfr. Cass. n. 21826/2013; la legittimazione spetta esclusivamente ai condomini e mai all'Amministratore, anche se autorizzato dall'Assemblea, salvo espressa e specifica delega)

CASS. 3192/23 - CONSEGUENZE PRATICHE

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA:

essendo all'odg (soltanto) la lite tra condominio e un singolo condòmino, quel condòmino non ha diritto di venire convocato

= PUO' NON ESSERE CONVOCATO

testo per la convocazione: *“in relazione all'o.d.g. avente per oggetto controversia giudiziaria con l'unità X, in applicazione del principio di diritto affermato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 3192/23), detta unità non ha diritto di partecipare all'assemblea e, in ogni caso, di esprimere voto”*

RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA:

(pertanto) sul punto all'odg della lite tra condominio e un singolo condòmino, quel condòmino non ha diritto di esercitare voto

= NON DEVE ESSERE AMMESSO AL VOTO

= I QUORUM VANNO RIPARAMETRATI SCOMPUTANDOLO

testo per la verbalizzazione: *“in relazione all'o.d.g. avente per oggetto controversia giudiziaria con l'unità X, in applicazione del principio di diritto affermato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 3192/23), i quorum costitutivi e deliberativi vengono riparametrati scomputando detta unità, non avente diritto di voto”*

RIPARAMETRARE I QUORUM SCOMPUTANDO IL CONDÒMINO CONTROPARTE DELLA LITE ... IN PRATICA

- quorum costitutivo: il numero dei condòmini totali su cui considerare l'un terzo dei partecipanti al condominio necessario per la valida costituzione dell'assemblea va considerato detraendo l'unità X (controparte della lite); i 333,33/1000 che devono essere presenti vanno considerati in proporzione al totale detratti i millesimi dell'unità X
- quorum deliberativo: i 500/1000 che devono aver approvato vanno considerati in proporzione al totale detratti i millesimi dell'unità X

Come si fa la proporzione ? Calcolo del termine incognito nelle proporzioni:
se $A : B = C : D$, allora $D = \frac{B \times C}{A}$ ossia $D = B \times C / A$

A

es. il condòmino controparte del condominio nella lite corrisponde a 51,01/1000; escludendo i suoi millesimi, residuano 948,99/1000, che sono "il valore con diritto di voto";

- per calcolare i millesimi necessari per quorum costitutivo: 1000 sta a 333,33 come 948,99 (cioè "il valore con diritto di voto") sta a "un terzo del valore con diritto di voto";

quindi "un terzo del valore con diritto al voto" = $333,33 \times 948,99 / 1000 = 316,33$

- per calcolare i millesimi necessari per quorum deliberativo: 1000 sta a 500 come 948,99 (cioè "il valore con diritto di voto") sta a "metà del valore con diritto di voto";

quindi "metà del valore con diritto di voto" = $500 \times 948,99 / 1000 = 474,5$

RIPARAMETRARE I QUORUM SCOMPUTANDO IL CONDÒMINO CONTROPARTE DELLA LITE ... IN PRATICA

- quorum costitutivo: il numero dei condòmini totali su cui considerare l'un terzo dei partecipanti al condominio necessario per la valida costituzione dell'assemblea va considerato detraendo l'unità X (controparte della lite); i 333,33/1000 che devono essere presenti vanno considerati in proporzione al totale detratti i millesimi dell'unità X

- quorum deliberativo: i 500/1000 che devono aver approvato vanno considerati in proporzione al totale detratti i millesimi dell'unità X

- prima di tutto individuare “il valore con diritto di voto” detraendo da 1000 i millesimi del condòmino controparte nella lite (es.: $1000 - 51,01 = 948,99$)

- per calcolare i millesimi necessari per quorum costitutivo:

“un terzo del valore con diritto al voto”

$$= \text{[“il valore con diritto di voto”]; es. } 948,99] / 1000 * 333,33 = 316,33$$

$$= \text{[“il valore con diritto di voto”]; es. } 948,99] * 1/3 = 316,33$$

- per calcolare i millesimi necessari per quorum deliberativo:

“metà del valore con diritto di voto”

$$= \text{[“il valore con diritto di voto”]; es. } 948,99] / 1000 * 500 = 474,5$$

$$= \text{[“il valore con diritto di voto”]; es. } 948,99] * 1/2 = 474,5$$

CASS. 3192/23 - CONSIDERAZIONI SISTEMICHE

**DELIBERA SULLA LITE TRA CONDOMINIO E CONDÒMINO
= IPOTESI PARTICOLARE DI CONFLITTO DI INTERESSI
= STESSE REGOLE DEL CONDOMINIO PARZIALE**

*La considerazione di tale scissione della compagine condominiale in due gruppi di partecipanti, portatori di contrapposti interessi, in quanto gli uni promotori dell'azione su cui si debba deliberare e l'altro o gli altri, come nella specie, destinatari di tale azione che il condominio voglia intentare, non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, **sul modello di quanto avviene in situazioni di condominio parziale**, ragion per cui si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze (arg. da Cass. Sez. 2, 27/09/1994, n. 7885).*

NOVITA' POSITIVA O NEGATIVA ? POSITIVA !

nei casi di conflitto d'interessi consistente nella controversia giudiziaria (possibile o pendente) tra ente condominio e singolo condòmino si riduce il rischio di mancato raggiungimento dei quorum

N.B. nei casi di conflitto d'interessi diversi dallanella controversia giudiziaria (possibile o pendente) tra ente condominio e singolo condòmino, resta il rischio sia di mancato raggiungimento dei quorum per deliberare "contra" quel condòmino sia di facile raggiungimento dei quorum per deliberare "pro" quel condòmino, ma la stessa giurisprudenza di legittimità che afferma l'invarianza della partecipazione all'assemblea e al diritto al voto ammette, rispettivamente:

- il rimedio ex art. 1105 u.c. c.c. *Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore*

- il rimedio ex art. 1137 c.c. *Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (cfr. Cass. n. 25680/2020: è invalida la delibera adottata col voto determinante dei condòmini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio - e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea - ma soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'interesse istituzionale del condominio e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti e abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare)*

**COMPOSIZIONE DELL'ASSEMBLEA
NEL CONDOMINIO PARZIALE
E NEL SUPERCONDOMINIO**

CONDOMINIO PARZIALE

situazione di diritti reali a gestione condominiale

all'interno di un singolo condominio

art. 1123 comma 3 c.c.

SUPER CONDOMINIO

situazione di diritti reali a gestione condominiale

riguardante più condominii

art. 1117 bis c.c. - art. 67 disp. att. c.c.

CONDOMINIO PARZIALE

situazione di diritti reali a gestione condominiale
all'interno di un singolo condominio

Cassazione civile, sez. II, 02/03/2016, n. 4127: *Sussiste condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., **ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale;** tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate.*

CONDOMINIO PARZIALE

FONDAMENTO NORMATIVO

art. 1123, comma 3, c.c.

Art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese

1. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.
2. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.
3. 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 condomini che ne trae utilità.

CONDOMINIO PARZIALE

CONDIZIONE

ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c. sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale ...

PARTI DELL'EDIFICIO, AREE, LOCALI, OPERE, INSTALLAZIONI, MANUFATTI
sempre COMUNI (ossia non esclusivi)

tuttavia DESTINATI AL SERVIZIO E/O GODIMENTO

DI UNA PARTE SOLTANTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

(ossia non di tutte le unita' ma solo di alcune)

e cio' PER OBIETTIVE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FUNZIONALI

(ossia non per scelte soggettive)

CONDOMINIO PARZIALE

CONSEGUENZE

ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c. sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale ...

- ex art. 1123 comma 3:

le spese relative alla manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

- per la giurisprudenza:

il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate

CONDOMINIO PARZIALE

COMPOSIZIONE DELL'ASSEMBLEA

Cassazione civile sez. II, 27/09/1994, n.7885

I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, comma 3, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare **non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità**, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto.

SUPER CONDOMINIO

situazione di diritti reali a gestione condominiale

riguardante più condomini

art. 1117 bis c.c. - art. 67 disp. att. c.c.

Cassazione civile, sez. II, 09/06/2010, n. 13883: Nel caso di pluralità di edifici, limitrofi ed autonomi, costituiti in distinti condomini, ma, avendo parti comuni ossia beni stabilmente ed oggettivamente destinati all'uso o al godimento degli stessi, compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio", o condominio complesso o condominio di edifici), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale.

SUPERCONDOMINIO

FONDAMENTO NORMATIVO

art. 1117 bis c.c. (introdotto dalla riforma, l. 220/12)

Ambito di applicabilità: Le **disposizioni del presente capo** [Capo II° Del condominio negli edifici, artt. 1117 e ss.] si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui **più unità immobiliari o più edifici** ovvero **più condomini di unità immobiliari o di edifici** abbiano **parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.**

art. 67 disp. att. c.c. (modificato dalla riforma, l. 220/12)

3. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, **quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio** deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il **proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.** In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

4. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

SUPERCONDominio

COMPOSIZIONE DELL'ASSEMBLEA

quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta
- gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e nomina dell'amministratore

> ASSEMBLEA DEI SOLI RAPPRESENTANTI DEI CONDOMINII

- ogni altra deliberazione

> ASSEMBLEA DI TUTTI I PARTECIPANTI AI CONDOMINII

quando i partecipanti sono complessivamente fino a sessanta
- gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini, nomina dell'amministratore e ogni altra deliberazione

> ASSEMBLEA DI TUTTI I PARTECIPANTI AI CONDOMINII



BUON LAVORO

Avv. Alvisè Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com