

ATTO INTRODUTTIVO D'ACCUSA

SUL CONFLITTO D'INTERESSI NEL CONDOMINIO

Premessa

La Suprema Corte di Cassazione è chiamata dall'art.65 della legge sull'ordinamento giudiziario (R.D. 30 gennaio 1941 n.12), alla funzione nomofilattica.

Per **funzione nomofilattica** si intende comunemente il compito di "garantire l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, l'unità del diritto oggettivo nazionale".

La funzione nomofilattica della Cassazione si articola in due sottofunzioni e ciò che qui interessa è fornire indirizzi interpretativi "uniformi" per mantenere, nei limiti del possibile, l'unità dell'ordinamento giuridico, attraverso una sostanziale uniformazione della giurisprudenza.

Il controllo degli indirizzi interpretativi obbedisce all'elementare esigenza di garantire la certezza del diritto; ma nel campo del diritto di condominio non è infrequente osservare mutamenti nella giurisprudenza.

Malgrado le importanti innovazioni introdotte con il l D. Lgs. n. 40/2006, tuttavia, la funzione nomofilattica conserva un ruolo autorevole, ma non acquista alcuno spazio autoritativo.

E' questo il caso del "conflitto d'interessi" e del principio della "*prorogatio imperi*".

SUL CONFLITTO D'INTERESSI NEL CONDOMINIO.

Con la sentenza 1931 del 28 settembre 2015 la Corte di Cassazione ha stabilito che: *"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 "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, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio."*

In pratica, in sede di assemblea di condominio, anche se è ravvisabile un potenziale conflitto d'interessi tra condomini, nel calcolo della maggioranza richiesta per

approvare la delibera si deve comunque tener conto del voto dei condomini e dei loro millesimi anche se in conflitto d'interessi.

La Corte richiama, confermandola, una sua precedente sentenza del 30.1.2002 n.1201 la cui massima è pressoché speculare e, nella stessa motivazione, da atto del contrasto con altre sue precedenti pronunce (C.7226/97; C.11254/97; C.10683/02; C.10754/11), qui arrivando a dire nell'ultima pronuncia del settembre 2015 che le precedenti sentenze- espresse in modo difforme non contengono: *"..altro che un richiamo al precedente orientamento e non si misura in alcun modo con gli argomenti prima evidenziati"*.

Per esempio nelle prime pronunce la seconda sezione della Suprema Corte ha affermato che se il condomino si propone come appaltatore è in conflitto d'interesse con gli altri condomini: C. 10754/11).

O ancora quando il condomino è anche amministratore e vota pro se per la nomina o riconferma (Cass. 11254/97).

I contrasti sono palesi e disorientano gli operatori del diritto, ma in primis gli amministratori che devono far osservare la legalità dell'assemblea ed i condomini che in assemblea devono pronunciarsi.