

Partecipazione all'assemblea

Caso 3.1

Quali sono i compiti dell'amministratore nel corso dell'adunanza assembleare?

All'amministratore non è riservato soltanto l'obbligo di provvedere alla regolare convocazione dell'assemblea ma, in considerazione del rapporto fiduciario di mandato intercorrente fra il medesimo ed i condomini, questi deve avere un ruolo attivo nel corso dell'adunanza venendo incontro alle svariate richieste dei partecipanti.

Oltre ai compiti illustrati all'art. 1130 c.c., l'amministratore ha l'onere di partecipare attivamente all'adunanza assembleare.

In proposito il Supremo Collegio, nell'evidenziare che il compenso per la partecipazione dell'amministratore all'assemblea straordinaria deve ritenersi incluso nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuito a parte, ha di recente puntualizzato che la partecipazione di tale soggetto all'assemblea deve ritenersi attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini (Cass., 12 marzo 2003, n. 3596). Tale obbligo è evidente se solo si consideri che l'amministratore dovrà pur verificare che tutti i condomini siano stati convocati, l'effettiva legittimazione dei presenti ad intervenire, la sussistenza del diritto di voto in capo ai medesimi, la quantità di millesimi presenti alla riunione al fine di poter verificare la legittimità delle varie maggioranze.

Egli dovrà, inoltre, invitare l'assemblea ad eleggerne il presidente ed il segretario e coadiuvare entrambi nel controllo della validità delle deleghe e del regolare svolgimento di tutta la riunione assembleare, nel corso della quale risponderà alle questioni e ai dubbi manifestati dai condomini o, su loro richiesta, esibirà documentazione contabile a supporto del rendiconto o di contratti intercorsi fra il condomino e soggetti terzi.

A tale ultimo riguardo, si è infatti precisato che, per soddisfare la chiara esigenza di trasparenza dell'organizzazione condominiale, sussiste l'obbligo dell'ammi-

nistratore di mettere a disposizione dei condomini i documenti concernenti l'amministrazione: secondo la Suprema Corte ciascun comproprietario ha il potere di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale o di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dei documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.

In conclusione... risposta a 3.1

Pur non essendo espressamente previsto dalla legge, il ruolo dell'amministratore comprende necessariamente una partecipazione attiva all'assemblea, nel corso della quale egli provvede all'adempimento di tutte le formalità inerenti il momento preparatorio dell'assemblea, oltre a rendersi disponibile nel prosieguo della riunione a fornire chiarimenti, spiegazioni ed essere un valido supporto per la collettività dei condomini.

Caso 3.2**In caso di impossibilità a parteciparvi, può l'amministratore delegare le proprie funzioni ad un terzo?**

Nel silenzio della legge pare preferibile la soluzione positiva avuto riguardo alla peculiare natura del contratto di mandato senza rappresentanza.

Esaminata nel caso precedente l'opportunità che l'amministratore sia presente allo svolgimento dell'assemblea, occorre verificare la possibilità da parte del predetto di avvalersi di un sostituto qualora sia impedito dal parteciparvi.

Può succedere, infatti che questi non possa essere presente e neppure provvedere a rinviare l'adunanza previa tempestiva comunicazione.

In tal caso, avuto riguardo alla figura di mandatario ricoperta dall'amministratore, è stata riconosciuta dalla giurisprudenza la possibilità di incaricare un terzo soggetto al quale questi provvederà a far tenere la documentazione da esibire ai condomini e a fornire, nei limiti del possibile, le informazioni necessarie.

Al riguardo, la Suprema Corte sulla base della premessa per cui il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'elemento dell'*intuitus personae*, si è fatta carico di chiarire che legittimamente il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico effettivamente affidato "*intuitus personae*".

Logico corollario di tale impostazione è che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale (Cass., 22 luglio 1999, n. 7888).

In conclusione... risposta a 3.2

Sulla stregua del rapporto mandante-mandatario, l'amministratore, qualora per impedimento non possa partecipare all'assemblea, può validamente farsi sostituire da un soggetto terzo dal medesimo incaricato e istruito.

È invalida la delibera assembleare assunta nel corso di un'adunanza in cui non si è provveduto a nominare il presidente o il segretario?

La giurisprudenza ha risolto negativamente la questione, non rinvenendosi alcuna norma che prescriva la presenza di tali figure a pena di nullità della delibera adottata in seno all'assemblea cui non si provveda alla nomina.

La figura del presidente d'assemblea è prevista dal legislatore soltanto nell'ipotesi di cui all'art. 67 disp. att. c.c., qualora occorra effettuare il sorteggio ove siano presenti più comproprietari di un'unità immobiliare condominiale e non si trovi accordo fra loro su colui che debba esprimere il voto in assemblea.

Di regola, il Presidente sovrintende all'ordinato e proficuo svolgimento della discussione, sollecitando la discussione ed impedendo, qualora necessario, che determinati interventi da parte dei condomini eccedano in lunghezza o risultino fuori luogo.

I compiti attribuiti al presidente consistono prevalentemente nel controllo della convocazione e della costituzione dell'assemblea, nella regolamentazione dello svolgimento della riunione nonché nella direzione della redazione del verbale. Alcun espresso accenno risulta, invece, per la figura del segretario, dovendosene ravvisare la necessità soltanto dalla norma contenuta nell'art. 1136, ultimo comma c.c., per cui "delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'amministratore".

Nella prassi, pertanto, all'inizio della riunione assembleare l'amministratore invita l'assemblea alla nomina di un segretario e di un presidente i quali, ovviamente, possono essere scelti fra i condomini presenti.

Sulla obbligatorietà della nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio ai fini della validità delle delibere ivi adottate si è espressa la giurisprudenza di legittimità, ritenendo che, non essendo tale nomina prescritta da alcuna norma a pena di nullità ed essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari (Cass., 27 giugno 1987, n. 5709).

Conforme: Cass., 16 luglio 1980, n. 4615

“La nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la sussistenza della maggioranza prescritta dalla legge. Ne consegue che le eventuali irregolarità relative alla nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea. (Nella specie il ricorrente sosteneva che la nomina del presidente dell'assemblea nella riunione di prima convocazione, in cui mancava la maggioranza prescritta dalla legge, viziava le deliberazioni prese in seconda convocazione dall'assemblea dei condomini presieduta dalla stessa persona nominata in prima convocazione)”.

In concreto, spesso il ruolo di segretario viene svolto dall'amministratore il quale provvede alla verbalizzazione delle delibere e dell'attività svolta in assemblea.

Si rammenti, tuttavia, che qualora vi sia espresso divieto all'interno del regolamento condominiale relativamente all'assunzione, nel corso dell'assemblea, del ruolo di segretario da parte dell'amministratore, è annullabile la delibera condominiale ivi assunta e ciò anche nel caso in cui, in precedenti assemblee non impugnate, ugualmente l'amministratore aveva svolto le funzioni di segretario, non potendo tale circostanza essere valutata “ex se” quale abrogazione tacita del divieto espresso e non quale mera tolleranza di tale violazione da parte dei condomini. (Trib. Ivrea, 11 novembre 2003).

In conclusione... risposta a 3.3

Non essendo prevista dalla legge a pena di nullità la mancanza delle figure del presidente e del segretario nell'ambito della riunione assembleare, la delibera ivi assunta senza la presenza di tali soggetti non è assogettibile ad impugnazione per vizio di nullità o annullabilità.

Con quali modalità i condomini possono esercitare il diritto di conferire la delega ai fini della partecipazione all'assemblea?

Di regola è ritenuta valida la delega verbale, anche se la prassi, affinché siano evitati dubbi e questioni, prevede che sia conferita delega in calce all'avviso di convocazione dell'assemblea.

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, disp. att. c.c., il condomino può validamente farsi rappresentare in assemblea da altro soggetto.

Quanto ai soggetti cui il condomino può conferire la delega, può trattarsi, qualora un regolamento di natura contrattuale non lo vieti espressamente, di un parente, di un altro condomino, ma anche di un soggetto estraneo al condominio.

Al riguardo, la delega può legittimamente essere attribuita all'amministratore; la giurisprudenza di merito ha ritenuto valida tale eventualità ai fini della legittimità delle delibere assembleari adottate con opportuna specificazione della necessaria verifica dell'insussistenza di un conflitto, anche solo potenziale, tra amministratore e condominio dovendosi in tal caso applicare analogicamente l'art. 2373 c.c. che prevede la impugnabilità della relativa delibera, previo esperimento della c.d. "prova di resistenza" (Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, 5 dicembre 1994).

Eccezione a quanto affermato riguarda la delega all'amministratore per un'assemblea ove si vada a discutere del suo operato (Trib. Roma, 11 febbraio 1957).

Del pari, la Suprema Corte ha ritenuta valida la delega assembleare rilasciata ad un avvocato, sottolineando che questi, avuto riguardo alla natura tecnica e non meramente esecutiva di tale prestazione, dovrà applicare al condomino rappresentato la tariffa degli avvocati e procuratori prevista dalle tabelle professionali in materia stragiudiziale (Cass., sez. II, 1 febbraio 1994, n. 973).

In difetto di norme particolari, i rapporti fra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, ai sensi degli artt. 1710 e ss. c.c.

Logico corollario è che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

Conforme: Cass., 7 luglio 2004, n. 12466

“In tema di condominio e nella ipotesi di assemblea, i rapporti fra il rappresentante intervenuto ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto”.

In tale ipotesi, pertanto, si è ritenuto che l'operato del soggetto delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile, ma solo inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica effettuata da costui; tale inefficacia (temporanea) non è tuttavia rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo – rappresentato (Cass., 27 marzo 2003, n. 4531).

In argomento, tuttavia, si è osservato che al fine della validità di una delibera condominiale, ed in particolare in ordine al raggiungimento del “*quorum*” necessario per la votazione, è pienamente legittima, oltre che non contraddittoria, una dichiarazione di volontà espressa dal rappresentante in modo diverso da quella espressa dallo stesso in qualità di diretto interessato alla decisione (Trib. Milano, 21 maggio 1990).

NOTA BENE

Si ricordi che in caso di allontanamento dall'assemblea del condomino che era stato delegato da un altro prima del termine, a sua volta questi non può delegare un altro condomino attesa la natura del rapporto mandante-mandatario fondata sull'elemento dell'*intuitu personae*.

FORMA DELLA DELEGA

Quanto al modo di conferire la delega, la legge non specifica quale forma essa debba rivestire, con la conseguenza che viene comunemente ritenuta valida la delega verbale, a meno che la particolare materia su cui la delibera venga assunta richieda necessariamente la forma scritta.

La Suprema Corte, al riguardo, ha affermato che non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che sia stato conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza (Cass., 11 novembre 1992, n. 12119).

La necessità del mandato scritto, pertanto, ricorrerebbe laddove si trattasse di deliberazioni inerenti rapporti per i quali fosse prescritto l'atto scritto *ad substantiam* o *ad probationem*, atteso che la delega dovrebbe in tal caso avere gli stessi requisiti formali della deliberazione.

La delega conferita per iscritto è dunque assolutamente necessaria qualora i condomini debbano esprimere il loro consenso in merito a deliberare in cui siano assunte decisioni negoziali di qualsivoglia natura.

Si ricordi, a tale proposito, che la prova dell'esistenza del mandato può essere esperita con qualsiasi mezzo ed anche mediante presunzioni.

Di regola, è invalsa la prassi per cui in calce all'avviso di convocazione viene inserita una formula con cui il condomino invitato all'adunanza che non vi possa partecipare, esterne la volontà di delegare un altro soggetto che lo rappresenti validamente alla riunione.

Sul punto, è stato espressamente rilevato che "per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea condominiale, anche nei casi in cui questa abbia per oggetto l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali, non è richiesta la forma scritta. Anche in tali casi vale, infatti, la regola generale secondo cui il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale può essere attribuito anche verbalmente, e la prova della esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato può essere acquisita con ogni mezzo" (Cass., 27 marzo 1998, n. 3251).

In conclusione... risposta a 3.4

Il condomino può legittimamente conferire ad altro soggetto valida delega a rappresentarlo in assemblea, sia esso l'amministratore dello stabile, sia il proprio legale, un parente o un altro condomino.

Secondo la prassi, viene usualmente rilasciata delega scritta in calce all'avviso di convocazione dell'assemblea, al fine di fugare dubbi sulla legittimità della rappresentanza.

In ogni caso viene ritenuta legittima la delega rilasciata in forma orale a meno che l'oggetto della materia di cui alla delibera da adottarsi non richieda espressamente la forma scritta.

Caso 3.5

Può l'amministratore, portatore di deleghe, votare nelle delibere in cui risulta in conflitto di interessi?

Ferma la possibilità del condomino di farsi validamente rappresentare in assemblea dall'amministratore, costui di regola non può essere delegato qualora, relativamente alla delibera da assumere, risulti in conflitto di interessi.

Come si è detto nel caso precedente, legittimamente il condomino può delegare l'amministratore a partecipare alle assemblee, a maggior ragione nel caso in cui l'amministratore sia anche condomino.

Tuttavia, si pone di frequente il caso in cui l'amministratore sia inevitabilmente in conflitto di interessi con la collettività dei condomini.

A titolo esemplificativo, si consideri l'eventualità in cui uno dei condomini sia stato nominato amministratore del suo stesso condominio, venendo così ad accumulare la carica di amministratore con la qualità di condomino: è evidente che in tal modo si può facilmente verificare la possibilità che si presenti un conflitto di interessi.

Del pari, si faccia il caso in cui gli argomenti sottoposti all'esame e alla decisione dell'assemblea dei condomini implichino un giudizio sulla persona e sull'operato dell'amministratore in materie inerenti alla gestione economica della cosa comune come avviene per l'approvazione del bilancio consuntivo finale o in caso di delibera inerente la conferma dell'amministratore.

In fattispecie di tale natura, tuttavia, occorre verificare se in concreto non si configuri un conflitto, anche solo potenziale, tra amministratore e condominio, ritenendosi analogicamente applicabile l'art. 2373 c.c., previsto in materia societaria, che dispone l'impugnabilità della relativa delibera, previo esperimento della c.d. prova di resistenza:

si tratterà cioè di togliere dal computo il valore espresso in millesimi e la cosiddetta "testa" del soggetto partecipante per verificare che, ciò nonostante, si raggiunge comunque il *quorum* necessario per quella deliberazione.

Poiché, come si diceva poc'anzi, il conflitto è da ritenersi certamente presente nelle materie relative alla discussione ed approvazione del bilancio consuntivo e la nomina o riconferma dell'amministratore medesimo, ove l'amministratore rappresenti per delega la maggioranza dei presenti all'assemblea, le delibere assunte sono annullabili, perché in tal caso non vi è stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti rispetto ai quali l'amministratore stesso potrebbe avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio (Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, 5 dicembre 1994).

La giurisprudenza, pertanto, per la fattispecie ivi esaminata, ricorre all'applicazione delle disposizioni dettate in materia di società e delle regole generali previste per la rappresentanza.

Così è stato affermato che deve ritenersi viziata, in forza dell'art. 2373 c.c. analogicamente applicato, la delibera assembleare il cui *quorum*, formalmente rispettoso dell'art. 1136 c.c., sia stato raggiunto attraverso l'intervento di un condomino nominato amministratore il quale, a norma del regolamento di condominio (contenente il divieto per l'amministratore di ricevere deleghe dei condomini per quanto riguarda le delibere sull'operato dell'amministratore), non aveva diritto di votare per conto di altri condomini (Trib. Reggio Calabria, 23 marzo 1984).

Sul punto, è stato precisato che nonostante la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi tra amministratore e condominio, che può essere fatta valere da qualsiasi partecipante alla collettività condominiale, essa, tuttavia, non comporta di per sé la non computabilità del voto espresso dall'amministratore per delega di taluno dei condomini in relazione ai predetti argomenti, ma soltanto qualora venga dedotto e provato che il condomino delegante non era a conoscenza o non era in grado di rendersi conto, con la normale diligenza, della situazione di conflitto (Cass., 22 luglio 2002, n. 10683).

In conclusione... risposta a 3.5

L'amministratore di condominio, qualora sia stato delegato da uno o più condomini, non può esercitare il diritto di voto quando si tratti di delibere relative al suo operato svolto in favore dello stesso condominio, ritenendosi in tal caso le delibere adottate anche tramite il suo voto, affette dal vizio dell'annullabilità, ma dovendosi in ogni caso vagliare e verificare in concreto, caso per caso, l'effettiva presenza del conflitto.

Caso 3.6

Come deve comportarsi il condomino in conflitto di interessi circa la partecipazione all'assemblea e l'esercizio del diritto di voto?

Quanto osservato nel paragrafo precedente può legittimamente estendersi anche al caso di conflitto d'interessi in capo al condomino.

Come acclarato nel corso della disamina del caso precedente, le questioni collegate al conflitto di interessi fra il condominio e l'amministratore presentano, così come quelle sorte fra il condominio e uno o più condomini, una notevole rilevanza non solo teorica, ma anche pratica, come viene dimostrato dalla regolarità con cui la giurisprudenza si trova ad esaminare le vicende relative a conflitti di interessi nel condominio.

Considerata l'assenza di disposizioni in relazione al conflitto di interessi nell'ambito condominiale, la giurisprudenza ha fatto ricorso alla disciplina sul conflitto di interessi prevista a proposito dell'assemblea delle società di capitali e ha individuato due ipotesi principali di possibile conflitto di interessi nei rapporti condominiali, la prima in riferimento ai condomini e la seconda in riferimento all'amministratore dell'edificio.

In sede di assemblea condominiale vanno così applicate, quanto al computo della maggioranza, le norme dettate in materia di società relativamente al conflitto di interessi del socio con conseguente esclusione dal diritto di voto di quest'ultimo.

Al riguardo si rilevi come l'art. 2373 c.c., riformato a seguito della recente riforma in materia di diritto societario stabilisce che la delibera approvata con il voto determinante dei soci che abbiano per conto proprio o di terzi un interesse in conflitto con quello della società, qualora possa recare danno alla società, è impugnabile a norma dell'art. 2377 c.c. nel caso in cui "senza il voto dei soci che avrebbero dovuto astenersi, alla votazione, non si sarebbe raggiunta la maggioranza".

La *ratio* è evidentemente quella di evitare che un soggetto portatore di un interesse proprio e diverso possa agire o partecipare ad una decisione che viene presa nell'interesse del rappresentato oppure nell'interesse del gruppo di cui egli stesso fa parte, perché è facile immaginare (anche se non vi può essere la certezza) che il soggetto in questione possa agire o decidere favorendo l'interesse proprio e diverso rispetto a quello del rappresentato o del gruppo di cui egli stesso fa parte.

Quanto al conflitto d'interessi del singolo condomino, la Suprema Corte ha dunque ribadito che, in applicazione dall'art. 2373 c.c., devono essere esclusi dal diritto di voto tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri in conflitto (anche solo potenziale) con quello del condominio (Cass., 18 maggio 2001, n. 6853).

In relazione alla situazione del condomino portatore di un interesse in conflitto con quello generale del condominio è opportuno ricordare, inoltre, come sia stato deciso che anche i condomini che si trovano in una situazione di conflitto di interessi con il condominio hanno diritto di partecipare all'assemblea, pure se con l'obbligo di astenersi al momento della votazione (Corte App. Milano, 5 maggio 1998).

A ben vedere, non v'è differenza con l'applicazione dello stesso principio secondo cui nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell'art. 1136 c.c., l'assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può deliberare, se non consta che sono stati invitati tutti i condomini, compreso il condomino che ha promosso la causa (Cass., 22 febbraio 1995 n. 1980).

Si ricordi che anche ai fini di valutare l'invalidità della delibera assembleare assunta in presenza di condomino in conflitto di interessi, la contrapposizione tra le ragioni personali del singolo condomino e l'interesse istituzionale comune deve sussistere non in astratto, bensì in concreto, attraverso un necessario accertamento in fatto (Corte App. Roma, 15 ottobre 2003).

Conforme: Cass., 18 marzo 2002, n. 3944

"In materia di condominio, ai fini dell'invalidità della delibera assembleare, non è configurabile un conflitto d'interessi tra il singolo condomino ed il condominio qualora venga dedotta una mera ipotesi astratta e non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali del condomino e l'interesse istituzionale comune. (Nella specie, la S.C. ha escluso che potesse in concreto configurarsi un conflitto tra un singolo condomino e l'interesse collettivo degli altri per il solo fatto che il predetto condomino godeva di una disciplina di ripartizione delle spese comuni in misura diversa a quella proporzionale alla sua proprietà individuale)".

COMPUTO DELLE MAGGIORANZE

Non può omettersi di considerare 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 confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata in

tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima "ratio", consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale. Ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, 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 abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse — non personale ma in quanto componente della collettività — e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; nè è applicabile, al riguardo, l'art. 1394 c.c., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto di interessi, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse (Cass., 22 luglio 2002, n. 10683).

Da ultimo, vale la pena rilevare che in materia di annullamento di delibere dell'assemblea condominiale, in caso di conflitto di interessi tra taluni condomini ed il condominio, la maggioranza richiesta dalla legge per le delibere (art. 1136 c.c.) va rapportata alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio ed al valore dell'intero edificio, inclusi i condomini che si trovano in una situazione di conflitto di interessi (Nella specie, la Cassazione ha precisato che anche nell'ipotesi di conflitto di interessi, se la maggioranza personale e reale fissata volta per volta non si raggiunge, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria) (Cass., 30 gennaio 2002, n. 1201).

In conclusione... risposta a 3.6

Il condomino in conflitto di interessi relativamente alla decisione da assumere nel corso dell'adunanza assembleare, se pure deve essere obbligatoriamente convocato alla riunione, ha l'obbligo di astenersi dall'esercizio del diritto di voto, dovendosi in caso contrario ritenere, qualora si ravvisi un concreto, se pur potenziale, interesse contrapposto a quello collegiale, l'invalidità della delibera assunta.