

Assemblea

Assemblea di condominio e conflitto d'interessi. La variabilità dei *quorum*?

di Maurizio Voi - Avvocato in Verona (*)

L'autore affronta l'istituto del "conflitto d'interessi" nel condominio dopo la sentenza del 28 settembre 2015, n. 1931 della Corte di cassazione che lo ha escluso in capo ai condomini perché i singoli partecipanti sono tutti chiamati dalla legge alla gestione dei beni e servizi. Secondo la Suprema Corte così i *quorum* necessari per le delibere condominiali previste dall'art. 1136 c.c., devono comunque tener conto anche del condomino in conflitto. L'autore al contrario ritiene, sulla scorta della evidente presenza di un "interesse egoistico" del singolo condomino, che il suo voto vada escluso quando l'assemblea è chiamata a deliberare su oggetti che vedono un "interesse diretto" del singolo sulla gestione dei beni e servizi comuni in conflitto con gli altri condomini.

La sentenza 28 settembre 2015, n. 1931 della Corte di cassazione

Con la sentenza 28 settembre 2015, n. 1931 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 gennaio 2002, n. 1201 la cui massima è pressoché speculare e, nella stessa motivazione, dà atto del contrasto con altre sue precedenti pronunce (1).

Interessante è come in due righe del primo paragrafo del punto 3.3 della motivazione i supremi giudici "cassino" a loro volta il precedente più vicino alla sentenza richiamata conforme n. 1201/2002, cioè quella di gennaio dello stesso anno (2) che: "... non contiene altro che un richiamo al precedente orientamento e non si misura in alcun modo con gli argomenti prima evidenziati".

E le argomentazioni "evidenziate" dalla sentenza in commento e dalla sentenza n. 1201/2002 sono: la gestione delle cose comuni e fruizione delle proprietà esclusive; la diversità strutturale del funzionamento delle assemblee nelle società di capitali e in quelle condominiali.

Riassumendo, sotto il primo profilo, la gestione dei beni comuni in condominio non è finalizzata ad uno scopo di lucro dei singoli partecipanti ma "è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali...", quindi al contrario che nelle socie-

(*) Questo articolo è stato oggetto della relazione al Convegno ANACI di Merano dell'8 ottobre 2016: "ADR 2016, a domanda risponde. Confronti e Soluzioni".

(1) Cass. nn. 7226/1997; 11254/1997; 10683/2002; 10754/2011.

(2) Cass. n. 10863/2002.

tà; sotto il secondo profilo, le norme dettate in materia di maggioranza nel condominio sono inderogabili e sono determinate in base all'elemento personale e all'elemento reale, cioè i millesimi attribuiti a ciascun condomino, quindi la doppia maggioranza è un principio specifico in materia di condominio, il conflitto d'interesse non è previsto. Nelle società è invece esso previsto e la delibera è impugnata se il voto dato dal socio in conflitto d'interesse possa arrecare danno (art. 2377), oltre alle successive precise regole di conflitto per gli amministratori.

Che cosa è un conflitto d'interessi?

In dottrina (3), il conflitto d'interessi è una situazione di contrasto o divergenza tra interessi, che impedisca la soddisfazione di entrambi gli interessi e faccia temere che uno di essi pregiudichi illegalmente l'altro, indipendentemente dal fatto che questo pregiudizio concretamente si verifichi. Agire in conflitto d'interessi significa agire nonostante il contrasto fra gli interessi, i quali siano in modi diversi riconducibili all'agente.

Ma la possibile prevalenza di un interesse rispetto all'altro e la possibile conseguenza negativa non è di per sé conflitto d'interessi.

Si entra nel campo del conflitto se l'indebita prevalenza vi è e determina immediatamente un ingiusto sacrificio per uno dei due interessi.

Dunque ci devono essere due interessi antagonisti. Il diritto civile, come anche osserva autorevole dottrina (4), contiene varie norme che specificano e disciplinano il conflitto d'interessi e riguardano appunto rapporti tra soggetti distinti: gli articoli in tema di rappresentanza legale (es. artt. 320, 347 e 360 c.c.), in tema di rappresentanza volontaria (artt. 1394 e 1395 c.c.) e in tema di società di capitali (artt. 2373, 2392, 2464, 2487, 2516 e 2631 c.c.).

Queste norme non attribuiscono rilievo al "mero conflitto di interessi, ma alle sue eventuali conseguenze negative".

Una classica fattispecie è la previsione dell'art. 1394 c.c. cioè il conflitto d'interessi tra rappresen-

tante e rappresentato secondo il quale il contratto sottoscritto dal rappresentante in conflitto d'interessi con il rappresentato è annullabile solo se il rappresentante abbia soddisfatto il proprio interesse a scapito di quello del rappresentato (5). Quindi ciò che rileva è il conflitto attuale e non potenziale.

I principi dell'art. 1394 c.c. sono così importanti che sono spesso ritenuti applicabili agli amministratori di società.

La disciplina del conflitto d'interessi negli ordinamenti democratici vuole garantire che lo sfruttamento della propria posizione per interessi personali non sia a discapito di altre parti in causa.

La situazione in esame può avere una valenza sia statica che dinamica e come osserva il Mattarella (6) la situazione di conflitto d'interessi può cambiare se da una situazione potenziale, si passa alla potenza dell'atto che determina un ingiusto sacrificio per uno dei due interessi.

Nel diritto societario l'art. 2391, comma 1, c.c. stabilisce che: "L'amministratore deve dare notizia agli altri amministratori e al collegio sindacale di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, abbia in una determinata operazione della società, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata; se si tratta di amministratore delegato, deve altresì astenersi dal compiere l'operazione investendo della stessa l'organo collegiale, se si tratta di amministratore unico, deve darne notizia anche alla prima assemblea utile.

Stabilendo poi che, comunque motivate al consiglio d'amministrazione le ragioni e la convenienza per la società dell'operazione, nei casi di inosservanza o nel caso di deliberazioni del consiglio o del comitato esecutivo adottate con il voto determinante dell'amministratore interessato, le deliberazioni medesime, qualora possano recare danno alla società, possono essere impugnate dagli amministratori e dal collegio sindacale entro novanta giorni dalla loro data.

(3) B.G. Mattarella, *Conflitto di interessi: quello che le norme non dicono*, in *Giornale dir. amm.*, 2004, 12, 1281.

(4) A. Celeste, *Il Conflitto d'interessi nel condominio*, in questa *Rivista*, 2016, 76.

(5) Cass., Sez. II, 3 luglio 2000, n. 8879: il conflitto di interessi che se conosciuto o conoscibile dal terzo rende annullabile il contratto concluso dal rappresentante su domanda del rappresentato, ricorre quando il rappresentante, anziché tendere alla tutela degli interessi del rappresentato, persegua interessi suoi propri o altrui, incompatibili con quelli del rappresen-

tato di guisa che all'utilità conseguita o conseguibile dal rappresentante, per se medesimo o per il terzo, segua o possa seguire un danno per il rappresentato. Non costituiscono, pertanto, cause di annullamento del contratto per conflitto di interessi, né la mera convergenza di interessi tra rappresentante e rappresentato, in nome del quale il primo agisca nell'ambito dei poteri conferitigli, né l'uso malaccorto o non proficuo che il rappresentante faccia di tali poteri, concludendo negozi di nulla o scarsa utilità per il rappresentato (in *Leggi d'Italia on line*).

(6) *Conflitto d'interessi*, op. cit.

Condominio, condomini e i principi generali del conflitto d'interessi

Dati i su menzionati principi, cosa succede nel condominio secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione?

Si è accennato che il principio fondamentale su cui la cassazione ha fondato la soluzione della inesistenza del conflitto d'interessi nel "condominio" è sostanzialmente questo: "... non appare discutibile che, a differenza di quanto avviene nelle società di capitali, nel condominio non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti. La gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentali alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva."

La mancanza quindi di un fine gestorio autonomo e l'interesse di tutti i condomini alla gestione del bene per un godimento individuale, esclude così il conflitto d'interessi perché esso postula, come visto, che il condomino sia portatore: "allo stesso tempo di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio (e che l'interesse sia estraneo al godimento delle parti comuni ed a quello delle unità abitative site nell'edificio) e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro".

Il che porta in generale ad affermare che il singolo condomino ha sempre un interesse diretto alla gestione dei beni e servizi comuni e ciò per una propria utilità di talché non può esserci un conflitto d'interessi con il condominio.

Cioè nel condominio non si è in presenza di un duplice interesse, di cui uno estraneo al condominio, in capo al condomino.

Ma la Cassazione non sembra approfondire la riforma dell'istituto del 2012 e nemmeno prendere in considerazione la sentenza delle sezioni unite del 18 settembre 2014, n. 19663 che ha introdotto il concetto di una "attenuata personalità giuridica e

comunque sicuramente in atto di una soggettività giuridica autonoma" del condominio.

Stiamo infatti assistendo ad una soggettivizzazione dell'interesse del condominio, cioè per le sezioni unite il condominio è un soggetto di diritto (7) poiché come affermato in sentenza: "è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, comma 12, n. 4, nella formulazione risultante dalle modifiche apportate dalla citata L. n. 220 del 2012, art. 9 di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135, n. 4, c.c., come sostituito dall'art. 13 della cit. legge, e, soprattutto, la previsione, di cui all'art. 2659 cod. civ., comma 1 come riformulato dall'art. 17 della cit. stessa, in tema di note di trascrizione, secondo la quale, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale".

Importante è ancora evidenziare come la legge di riforma all'art. 1117 *ter* c.c. ha introdotto il concetto di "interesse condominiale" per quanto riguarda le possibili modificazioni delle parti comuni.

L'interesse del condomino nella gestione del condominio. L'interesse egoistico che fa sorgere il conflitto

I principi di diritto enucleati dalla Corte di cassazione nella sent. n. 1931/2015 non ci convincono perché anche senza voler tener in debito conto la soggettività del condominio, il singolo condomino, per un interesse proprio sull'uso e godimento delle parti comuni ha spesso interessi divergenti in potenziale conflitto con gli altri condomini.

E questo interesse è di tipo "egoistico" (8) e trova il fondamento nel suo diritto di proprietà del piano o porzione di piano.

Se seguiamo la giurisprudenza della Corte di cassazione che ci dice come, in realtà, il condominio non esiste e che i beni comuni sono solo strumentali al godimento della singola proprietà, perché le norme in materia di condominio non considerano l'edificio unitariamente inteso ma, qualificano se-

(7) In generale il soggetto di diritto o anche il soggetto giuridico è, nel diritto, un'entità che in un determinato ordinamento giuridico può essere parte di rapporti giuridici ed è quindi destinatario delle norme dello stesso ordinamento. Secondo M. Bianca, in *Diritto civile, 1, la norma giuridica, i soggetti*, Milano, 2002, 135 ss., "La nozione di soggetto prescinde dalla natura del titolare al quale la posizione è imputata. Essa, come visto, si limita al dato formale della titolarità delle posizioni giu-

ridiche. La titolarità presuppone la capacità giuridica, e cioè l'attitudine alla titolarità di posizioni giuridiche."

(8) *Egoismo*: Atteggiamento di chi si preoccupa unicamente di sé stesso, del proprio benessere e della propria utilità, tendendo a escludere chiunque altro dalla partecipazione ai beni materiali o spirituali ch'egli possiede e a cui è gelosamente attaccato. (In vocabolario *Treccani on line*).

paratamente i due tipi di bene che formano oggetto di differenti diritti (9), allora vi è in atto sempre un conflitto d'interessi; ciò che interessa al singolo proprietario è sempre e comunque trarre dai beni comuni il massimo godimento per la sua proprietà anche a scapito degli altri proprietari e possibilmente pagando il meno possibile.

Cioè se seguiamo la tesi della accessorietà e pertinenza dei beni comuni e che il condominio si basa sulla forzata coesistenza di singole proprietà esclusive, quindi il principio è il diritto di proprietà allora è, sempre giocoforza *ex lege*, che gli interessi contrapposti - ma non egoistici - siano risolti tramite le delibere assembleari sulla gestione dei beni e sul riparto delle spese, ed è ciò che prevede l'art. 1135 c.c. anche in relazione all'art. 1138 c.c. sul regolamento di condominio.

Per l'art. 1135 c.c., l'assemblea dei condomini ha attribuzioni su tutto quanto è disposto negli articoli precedenti quindi non solo nella gestione c.d. amministrativa, ma anche d'uso e godimento delle parti comuni.

L'art. 1136 per esempio richiama i *quorum* per la tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 *quater*).

Per l'art. 1138 c.c. i *quorum* per l'approvazione del regolamento del condominio anche circa l'uso dei beni comuni.

Se quindi è l'assemblea che deve decidere sui paritetici interessi d'uso e godimento dei beni comuni, quando però questi si connotano di quello che ora definiamo come "un interesse egoistico" per il massimo uso e godimento della proprietà esclusiva tanto da compromettere il pari diritto degli altri condomini, allora si concretizza sempre nel condominio un conflitto d'interessi attuale.

Il conflitto viene ritenuto attuale ipotizzando o all'assemblea dei condomini (o, in un secondo momento al Giudice) un danno quando il singolo si ritiene leso nel suo diritto - "interesse egoistico" al miglior godimento o minor contribuzione economica per quel godimento.

Ma arrivati a questo punto l'interesse egoistico del singolo deve confrontarsi e non compenetrarsi o sommarsi con gli interessi degli altri condomini.

Si deve allora ritenere che il condomino che fa causa al condominio (*rectius* agli altri condomini) è in conflitto d'interessi e non può concorrere con il suo voto per la decisione sul suo interesse egoistico.

I due interessi in gioco si confrontano ma è l'assemblea che deve valutare se l'interesse comune sull'uso e godimento o gestione dei beni e servizi comuni è compromesso dall'interesse egoistico del singolo che a questo punto è terzo rispetto al gruppo.

Lo stesso dicasi se il condomino si propone come appaltatore per manutenzioni, il suo interesse qui è addirittura duplice, profitto personale e minor spesa per la manutenzione che poi sicuramente sfocerà in una unilaterale compensazione sulle normali spese di gestione (10).

O ancora quando il condomino è anche amministratore e vota *pro se* per la nomina o riconferma (11).

Per non parlare dei molteplici casi di impugnazioni di delibere per l'uso più intenso o particolare delle parti comuni, come i parcheggi, l'apertura di terrazze o abbaini sul tetto.

In quest'ultimo caso se il condomino che ha utilizzato il tetto per trasformarlo in terrazza è anche portatore di più della metà dei millesimi e gli altri condomini lo vogliono citare in giudizio per il ripristino, magari denunciando anche una sopraelevazione, dire che il condomino contribuisce *ex art.* 1136 c.c. sempre a formare il *quorum* costitutivo e deliberativo dell'assemblea, equivale a dire che mai esso sarà raggiunto e quindi mai il condominio potrà agire. Il condomino potrà quindi ritenersi soddisfatto del suo interesse egoistico.

Con la conseguenza che dovranno essere i singoli condomini, se lo vorranno, a tutelare il loro interesse che potrebbe essere per esempio quello di avere tutti i pannelli fotovoltaici sul tetto per ab-

(9) Cass. 7 luglio 2000, n. 9096, punto 4.2 della motivazione: "Le norme in materia di condominio non considerano l'edificio unitariamente ma, nell'ambito della costruzione, qualificano separatamente due tipi di beni, che formano oggetto di differenti diritti: i piani e le porzioni di piano in proprietà solitaria e le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà comune. Beni distinti, legati tra loro dal collegamento strumentale che, di fatto, consiste nella incorporazione materiale o nella destinazione funzionale. Del resto, secondo la valutazione sociale ed economica, le cose, gli impianti ed i servizi comuni non si usano e non si gestiscono in funzione dell'intero edificio, ma in ragione delle singole unità immobiliari in proprietà solitaria. Poiché il godimento degli appartamenti e degli altri locali raffigura lo

scopo, la ragione ultima dell'uso individuale e della gestione collegiale delle parti comuni, non sarebbe coerente ritenere che l'intero edificio costituisca il termine del collegamento strumentale previsto dall'art. 1117 *cod. civ.* In effetti, secondo le norme, per le quali *prima facie* sembra oggetto di considerazione unitaria - gli artt. 1117, 1120 *comma 1* e 1128 *comma 1, 2 e 4 cod. civ.* - l'edificio non costituisce un bene in sé, ma rappresenta il termine che esprime il tutto per le parti. Con il vocabolo edificio, le norme designano i piani o le porzioni di piano, che vi si comprendono."

(10) Ed in questo caso è stato ritenuto il conflitto da Cass. n. 10754/2011.

(11) Cass. n. 11254/1997.

battere i costi di energia della loro proprietà (interesse comune contrapposto).

Possiamo allora dire che è nelle norme il principio del conflitto d'interessi, anche se non è esplicito.

Un primo riferimento di questo interesse egoistico è nell'art. 1102 c.c., ciascun condomino può usare dei beni comuni purché non impedisca agli altri di fare uso secondo il loro diritto.

La Corte di cassazione ha affermato che il condomino può usare delle cose comuni per un suo fine particolare, ritrarre da essa un'utilità specifica con il limite di non alterare la consistenza, destinazione ed il pari uso (12).

Ma sempre per la S.C. il pari non è "identico uso" e contemporaneo, ma analisi della prevedibilità che altri condomini potranno fare di quell'uso in futuro (13).

Questa analisi e prevedibilità non può non essere demandata all'assemblea.

Se il condomino vuole ritrarre dalla cosa comune una maggiore utilità, anche se interviene a proprie spese, deve comunque confrontare il suo "interesse egoistico" con quello degli altri condomini e poiché l'interesse è contrapposto rispetto alla maggioranza, non è corretto ritenere che quel condomino partecipi al voto perché quel voto sarà portatore di un interesse proprio che potrebbe portare un danno al valore della proprietà degli altri condomini.

Infatti se l'art. 1120, ultimo comma, c.c. vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla statica dell'edificio, alterino il decoro architettonico o rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, ritenere che l'interesse egoistico di chi vuol espandere il proprio dominio sulle parti comuni con inno-

vazioni di tal natura concorra alla formazione della volontà assembleare che lo nega o voglia reagire in giudizio con una lite giudiziaria a tutela della parti comuni, significa porre nel nulla il dato normativo sia dell'art. 1120 c.c.

Questa necessità di confronto è ancora indicata nell'art. 1118 c.c. nell'interpretazione della Corte di cassazione che ha enunciato il principio secondo il quale la regolamentazione dell'uso della cosa comune, in assenza dell'unanimità, deve seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri. (annullando, per violazione dell'art. 1102 c.c., una delibera assembleare che aveva attribuito il diritto di scegliere i posti auto nel garage condominiale - tra loro non equivalenti per comodità di accesso - a partire dal condomino titolare del più alto numero di millesimi) (14).

Ancora nell'art. 1122 bis ove se per l'installazione dell'impianto fotovoltaico il tetto o lastrico solare necessiti di modifiche è l'assemblea che deve pronunciarsi.

I quorum variabili

Fermo il principio della doppia maggioranza (dato reale e dato personale) nell'approvazione delle delibere assembleari, e che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati (art. 1136, comma 8, c.c.), non appare corrispondere ad un generale principio di giustizia e solidarietà "il quale richiede un costante equi-

(12) Cass. 5 ottobre 2009, n. 21256, in *Le leggi d'Italia on line*, nella motivazione richiama precedenti arresti giurisprudenziali della Corte: "Nella giurisprudenza di questa Corte si è avuto modo di precisare che "il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso. La nozione di pari uso della, cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di

ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto" (Cass. n. 5753 del 2007; Cass., n. 1499 del 1998)."

(13) Cass., Sez. VI, 4 febbraio 2013, n. 2500, ord., in *Le leggi d'Italia on line*.

(14) Cass., Sez. II, 7 dicembre 2006, n. 26226: "In tema di condominio negli edifici, la regolamentazione dell'uso della cosa comune, in assenza dell'unanimità, deve seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 cod. civ., il quale impedisce che, sulla base del criterio del valore delle singole quote, possa essere riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, diverso dagli altri. (Nella specie, la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che aveva annullato, per violazione dell'art. 1102 cod. civ., una delibera assembleare che aveva attribuito il diritto di scegliere i posti auto nel garage condominiale - tra loro non equivalenti per comodità di accesso - a partire dal condomino titolare del più alto numero di millesimi). (Rigetta, Trib. Roma, 14 Novembre 2001)". Massima ufficiale in *Le leggi d'Italia on line*.

librio fra esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione" (15) che "l'interesse egoistico" del condomino si "compenetri" e non si "confronti" con "l'interesse del condominio" portato dalla maggioranza dei condomini.

E sempre non appare corrispondere ad un generale principio di giustizia che siano gli altri condomini portatori dell'interesse generale condominiale e che rappresentano comunque una maggioranza (16) del "condominio" rispetto al singolo a dover ricorrere al Giudice per verificare se l'interesse comune sia stato leso come al contrario pare enunciare la Cass. 28 settembre 2015, n. 1931.

Nei casi in cui l'interesse egoistico di un condomino si manifesti come, ad esempio, maggior od esclusivo uso dei beni comuni, ovvero non uso e quindi minor contribuzione delle spese (es. art. 1118 c.c. sul distacco dal riscaldamento centralizza-

to, ovvero non uso dell'ascensore per essere la proprietà estranea all'uso dello stesso e dei beni comuni), ferma la sua convocazione all'assemblea, il *quorum* deliberativo non dovrà tener conto dell'interesse egoistico.

Quindi fatto 1000 il dato reale (millesimi), ad esso, per verificare la maggioranza, dovrà essere detratto il valore del condomino in conflitto d'interessi (es. 300). La maggioranza dovrà quindi essere calcolata su 700 millesimi.

Nel caso in cui la delibera non accolga la richiesta del condominio in conflitto, sarà quest'ultimo, ove lo ritenga opportuno e funzionale all'uso e godimento della proprietà esclusiva, a ricorrere al Giudice e non il "condominio" che attraverso l'assemblea tutela l'interesse delle parti e servizi comuni dell'ente.

(15) Cass. 5 ottobre 2009, n. 2156, cit.: "Il singolo condomino può considerarsi autorizzato alla modificazione del bene comune al fine di ottenere un più intenso vantaggio a favore della sua proprietà esclusiva, in quanto proprio questa è la finalità dell'uso delle parti comuni rispetto alle proprietà individuali: rendere più agevole e funzionale il godimento di queste ultime. La nozione di 'pari uso' non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla

cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione".

(16) Qui maggioranza è intesa come maggioranza del gruppo, cioè del dato personale a prescindere dai millesimi che, mancando, possono impedire l'adozione di una delibera necessaria ad impedire o modificare l'uso egoistico.