

## I BREVI DI ANADIMM

**Abstract dell'intervento di Carlo Callin Tambosi – 17 dicembre 2019 -**

**L'impugnativa della delibera assembleare di condominio, principi consolidati e profili evolutivi, un commento alla sentenza del Tribunale di Milano di data 13 dicembre 2019**

Nel 1967, Lina Bigliuzzi Geri pubblicò un libro dal titolo *Contributo ad una teoria dell'interesse legittimo nel diritto privato*. Lo studio ha per oggetto la configurazione di uno strumento di tutela nei confronti di quelli che, con locuzione sicuramente generica e riassuntiva di situazioni molto differenti, chiamiamo "poteri privati", si pensi al potere di cui gode l'imprenditore nei confronti dei suoi dipendenti, al potere detenuto dal soggetto economicamente più forte nei confronti dei suoi interlocutori, ai poteri di cui dispongono le formazioni sociali di vario tipo disciplinate dal codice civile nei riguardi dei partecipanti.

La proposta di Lina Bigliuzzi Geri, di configurare un interesse legittimo anche nel diritto civile, non trovò tuttavia molti seguaci: poca è la simpatia che il civilista prova per categorie create da un altro ceto dei giuristi.

I civilisti si sono quindi orientati verso l'utilizzo dello strumento dell'obbligo di correttezza ex art. 1175 c.c. per ammettere, o prospettare, la possibilità di un controllo giudiziale di questi poteri tramite verifica della correttezza delle azioni poste in essere dal soggetto dotato in posizione di supremazia rispetto a quello che invece è sottoposto al potere. Tale verifica è stata più volte utilizzata dal giudice del lavoro per stabilire, ad esempio, che, secondo correttezza, l'imprenditore doveva considerarsi obbligato a compiere operazioni di valutazione comparativa dei requisiti dei suoi dipendenti astrattamente titolati a rivestire una certa posizione prima di procedere alla scelta di quello da promuovere.

Tuttavia lo strumento degli obblighi di correttezza - la cui operatività è ovvia nel caso di rapporto di lavoro, in quanto rapporto contrattuale che genera sia obbligazioni reciproche tra i contraenti sia, quindi, l'obbligo secondario autonomo del comportamento secondo correttezza ai sensi dell'art. 1175 c.c. - è difficilmente generalizzabile alle altre situazioni che abbiamo sopra nominato. Se è critica la configurabilità di un obbligo di correttezza tra gli associati di un'associazione, è sicuramente da escludere l'esistenza di un obbligo di correttezza ai sensi dell'art. 1175 c.c. tra i partecipanti a un condominio o a una comunione. Si sa che l'obbligo di correttezza non è previsto in alcun luogo della disciplina codicistica dei diritti reali. E la distanza assoluta di prospettiva, sotto tale profilo, tra il grande ambito dei diritti reali e quello del diritto delle obbligazioni è perfettamente esemplificata dal confronto tra quanto previsto dall'art. 1175 c.c. e quanto previsto invece dall'art. 833 c.c. che fa divieto degli atti emulativi. Non vi è pertanto alcuna possibilità di configurare, venendo alla tematica del condominio e dai rapporti tra una maggioranza dominante e una minoranza sottomessa, lo strumento dell'obbligo di comportamento secondo correttezza per arginare eventuali abusi della maggioranza.

La tecnica per arginare tali abusi può e deve essere quindi quella di configurare un vero e proprio interesse legittimo in capo alla minoranza. Come affermava Lina Bigliuzzi Geri cinquantadue anni fa, ci deve essere la possibilità di verificare se il soggetto abbia esercitato il potere attribuitogli dalla legge di imporre al sottoposto la propria decisione in modo corrispondente alla funzione assegnata dall'ordinamento a questo potere. Nell'ambito condominiale, ci deve essere la possibilità di verificare se la maggioranza abbia esercitato il potere di imporre alla minoranza la propria decisione in modo corrispondente alla funzione assegnata dall'ordinamento al potere della maggioranza.

La configurazione quindi dell'esistenza di un interesse legittimo all'interno del diritto civile è sotto tale profilo necessaria.

È interessante, in questa prospettiva, la recentissima sentenza del Tribunale di Milano del 13 dicembre 2019 nella quale, a fronte della deliberazione da parte della maggioranza di un lavoro straordinario del valore superiore ai €500.000, il giudice ha provveduto a dichiarare la fondatezza della domanda proposta da parte attrice in quanto la delibera, come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, era stata assunta in assenza di una adeguata istruttoria. A quanto ci risulta, questa è l'unica pronuncia che ha affermato l'invalidità di una delibera assembleare di condominio per difetto di adeguata istruttoria.

Questa pronuncia, insieme con quelle peraltro sporadiche sentenze della Cassazione che affermano la possibilità di annullare per eccesso di potere una delibera assembleare di condominio, dimostra che la via per censurare il potere della maggioranza, oltre che per le violazioni di legittimità che portano per espressa menzione di legge alla dichiarazione di invalidità della delibera, è quella di configurare, in capo alla minoranza, l'esistenza di un vero e proprio interesse legittimo. Potremo così censurare in giudizio la delibera della maggioranza e chiederne l'annullamento quando quella recherà una di quelle, come le chiamano gli amministrativisti, figure sintomatiche di eccesso di potere, quali la manifesta irrazionalità, l'assenza di istruttoria, la valutazione di interessi estranei a quelli che dovrebbe curare l'assemblea di condominio, l'illogicità, la contraddittorietà, lo sviamento di potere. Le iniziative in questo senso saranno certo nel prossimo futuro sperimentali, ovviamente, ma la sentenza del Tribunale di Milano dimostra che percorrere questa strada è possibile.