

07.5 Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare

07 L'ASSEMBLEA

07.5 Partecipazione all'adunanza assembleare: personale o delegata Rif.: art. 67 disp.att.c.c.

La norma, inderogabile ai sensi dell'art. 72, ha profondamente innovato la disciplina relativa alla rappresentanza in seno all'assemblea.

La **delega**, specificamente riferita alla singola "unità immobiliare" e non più al piano o porzione di piano" ed affidata al proprio rappresentante deve essere **scritta** (secondo la costante giurisprudenza, invece, poteva essere orale), può essere affidata a qualsivoglia soggetto scelto dal condomino ma **non all'amministratore**.

Per quanto concerne il **numero delle deleghe**, con la riforma è stata introdotta una importante novità, finalizzata ad evitare che il potere decisionale sia concentrato, tramite l'istituto in esame, nelle mani di pochi soggetti. È stabilito, infatti, che quando i condomini siano più di venti il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

«La clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione» (Cass., ord., n. 8015/2017).

E' stato anche chiarito che « In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e 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» (Cass. n. 2218/2013). Conferendo la delega il condomino può, pertanto, dare liberamente al proprio delegato indicazioni specifiche di voto onde evitare contestazioni tra delegante e delegatario.

Altra novità introdotta con la riforma del 2012 riguarda l'**immobile in comunione**: il **rappresentante** in assemblea è uno solo e deve essere **designato** direttamente dai **comproprietari** interessati secondo il disposto dell'art. 1106 e non più sorteggiato, tra essi, dal Presidente.

07.5 Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare

Nel silenzio della legge rimane valido il principio secondo cui il proprietario di più unità immobiliari non possa conferire a più soggetti tante deleghe quante siano le sue proprietà. Ciò in ragione del fatto che la qualità di condomino rimane unica ed indivisibile rispetto al numero degli immobili posseduti, per cui anche la delega non è frazionabile (Cass. n. 6671/1988).

Il riconoscimento giuridico del **supercondominio** o condominio complesso (art. 1117*bis*) ha avuto effetti anche per la relativa rappresentanza in assemblea.

In base al comma 3 dell'art. 67, infatti, il legislatore si è preoccupato di garantire lo svolgimento delle assemblee nei casi in cui l'elevato numero di condomini potrebbe, in caso di ripetuto assenteismo, pregiudicare il regolare funzionamento dell'Ente.

La disposizione, che fa espressamente riferimento all'art. 1117*bis*, si applica tanto nel caso in cui più edifici, che abbiano in comune parti e servizi comuni, siano gestiti da un solo amministratore, quanto nell'ipotesi in cui ciascun edificio che costituisce il condominio complesso sia amministrato da un soggetto differente rispetto a quello del supercondominio.

Quando i **condomini** sono **più di sessanta** ciascun condominio e/o edificio deve designare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 5 (maggioranza degli intervenuti pari ai due terzi dei millesimi), il proprio rappresentante in seno all'**assemblea che deliberi in tema di gestione ordinaria** delle parti comuni e di nomina dell'amministratore.

In mancanza, ciascun partecipante al condominio potrà ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la nomina del proprio rappresentante.

Se, invece, alcuni dei condomini non abbiano nominato il proprio rappresentante il ricorso dovrà essere presentato anche da uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro congruo tempo.

Diffida e ricorso devono essere notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

I poteri del rappresentante di condominio e/o edificio, soggetto alle regole del mandato, non possono soffrire limiti o condizioni pena la nullità della nomina.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello