

7.5 Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare

5. Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

5. Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare

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. E' 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.

Altra novità 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.

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. 6671/1988).

Conferendo la delega il condomino può dare liberamente al proprio delegato indicazioni specifiche di voto onde evitare contestazioni tra le parti.

Il riconoscimento giuridico del supercondominio o condominio complesso (art. 1117bis) 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. 1117bis, si applica sia nel caso in cui più edifici, che abbiano in comune parti e servizi comuni, siano gestite da un solo

7.5 Partecipazione personale o delegata all'adunanza assembleare

amministratore, sia 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.

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO