

2 ottobre 2023 11:43

Il Condominio. Deleghe in assemblea

di [Laura Cecchini](#)

Nell'ampio e variopinto contenzioso che interessa il condominio, sovente, le domande di impugnazione promosse avanti ai Tribunali hanno ad oggetto censure sulla validità delle delibere per vizi che attengono al procedimento di formazione delle stesse, ovvero alla regolare costituzione della assemblea.

In particolare, le doglianze formulate si incentrano, principalmente, sulla carenza del quorum necessario per la approvazione delle delibere adottate, come nella fattispecie portata all'attenzione del Tribunale di Sulmona ([sentenza n. 273 del 19 settembre 2023](#)), inerente la contestata violazione del numero massimo di deleghe, in favore di ciascun condomino, consentite nel regolamento condominiale.

In questo contesto, appare certamente utile procedere ad una attenta e scrupolosa disamina della documentazione prodotta nel corso del giudizio, unitamente alla corretta lettura delle norme applicabili al caso, tenuto conto anche del diritto del singolo condomino di accedere al registro dei verbali delle assemblee per le opportune verifiche.

Deleghe in assemblea e limiti imposti dal regolamento, un caso pratico. Fatto e decisione

Un condomino ha proposto impugnazione avanti al Tribunale avverso la delibera del condominio con la quale, nonostante la revoca di quella assunta in precedenza, già oggetto di opposizione avanti alla camera di conciliazione in quanto non validamente assunta, erano stati, nuovamente, approvati i bilanci consuntivi di due annualità e il bilancio preventivo dell'anno in corso, oltre alla nomina dell'amministratore.

A fondamento della domanda il condomino ha obiettato che detta ultima delibera non poteva ritenersi valida poiché era stata adottata in violazione dell'art. 35 del regolamento di condominio in rispondenza al quale non erano ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

A tal riguardo, il condomino ha, ulteriormente, biasimato che dal verbale di assemblea risultavano presenti cinque condomini e che trentadue risultavano per delega senza l'individuazione di quante deleghe fossero riferite a ciascuno.

In considerazione di ciò, ovvero nel mancato rispetto del numero di deleghe imposto dal regolamento, il condomino ha chiesto l'annullamento della delibera all'uopo precisando che l'accoglimento della domanda avrebbe comportato la reviviscenza della delibera revocata, sempre viziata per violazione dell'art. 1136, comma III, c.c.

Costituitosi in giudizio il condominio ha eccepito il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione ed ha poi contestato, nel merito, la fondatezza della impugnazione evidenziando che nel riquadro delle presenze risultavano intervenuti trentasette condomini su sessanta complessivi, con un massimo di tre deleghe ciascuno. Trattandosi di contenzioso avente natura strettamente documentale, il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, concedendo i termini per il deposito delle comparse conclusionali e repliche.

Considerazioni conclusive: deleghe in assemblea e regolamento di condominio

Sulla questione, è doveroso premettere e ricordare che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 disp. att. c.c. «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale».

A tal riguardo, appare chiaro il precetto della norma richiamata laddove afferma la facoltà di ciascun condomino di conferire delega scritta ad un terzo per farsi rappresentare in occasione delle assemblee, qualora non possa presenziare, per garantire il suo diritto ad esprimere il proprio voto o manifestare la propria opinione sui punti posti all'ordine del giorno di cui alla lettera di convocazione.

In proposito, non possiamo omettere di riscontrare che anche nel regolamento condominiale può essere contenuta una clausola ad hoc, relativamente al numero delle deleghe che ciascun condomino può dare a terzi, esattamente come nella vicenda che ci occupa, ove non ne è contestata l'esistenza ma, esclusivamente, l'intervenuta dedotta sua violazione.

Parimenti, occorre sottolineare che la previsione di un limite al numero di deleghe è, inequivocabilmente, rivolta a tutelare il giusto confronto all'interno dei partecipanti alla compagine condominiale, rilevando come alla sua inosservanza consegua un vizio che rende annullabile la delibera, rappresentando il presupposto per la sua valida formazione.

Sul punto, l'orientamento costante e consolidato della Giurisprudenza ha riconosciuto che «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» (Cassazione civile sez. VI, 28/03/2017, n.8015; Tribunale Roma sez. V, 02/01/2023, n.6).

Il registro delle assemblee

Preso atto delle argomentazioni sopra illustrate, nell'ipotesi de qua, l'indagine non può che incentrarsi sull'analisi dei documenti prodotti, ovvero, precipuamente, sul verbale impugnato, unitamente al registro dei verbali delle assemblee.

In proposito, occorre rammentare che, ai sensi dell'art. 1130, comma I, n.7 c.c. l'amministratore di condominio deve curare la tenuta del suddetto registro di cui ogni interessato, può prenderne visione ed estrarne copia in aderenza al disposto di cui all'art. 1129, comma II, c.c.

Posto ciò, dall'esame del registro delle presenze, prodotto dal condominio nel giudizio, emerge l'avvenuto rispetto del numero massimo di deleghe consentito per ciascun condomino, ulteriormente avvalorato dalle singole deleghe allegate in atti.

Ne deriva che, sebbene nel verbale notificato sono stati indicati i condomini presenti e quelli con delega, senza informazione specifica delle deleghe conferite a ciascun partecipante presente, il condomino avrebbe potuto chiedere, come suo diritto, l'accesso al citato registro, prima di promuovere l'impugnazione, al fine di verificare la correttezza sulla base del regolamento.

Alla luce di quanto osservato, il Giudice ha rigettato la domanda avendo accertato l'assenza di alcuna violazione del limite di deleghe, secondo quanto disposto nel regolamento di condominio.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)