

» di **Corrado Sforza Fogliani\***  
**La lente  
 sulla casa**

## Comproprietari e regole per le delibere condominiali

L'amministratore deve comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare ai comproprietari di un'unità immobiliare intervenuti per mezzo del loro rappresentante? Sul punto non constano pronunce giurisprudenziali né contributi dottrinari. Ciò nonostante è da ritenersi che si possa rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali.

Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti «presenti» alla discussione (cfrato F. Tamborino, Come si amministra un condominio, 2004, 228, e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cassazione sentenza numero 12119 dell'11.11.1992).

Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'articolo 1137, secondo comma, codice civile, dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa. Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», precisa che tale termine decorre dalla data della loro «comunicazione», per gli «assenti»; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (siano questi dissenzienti o astenuti).

Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di «obbligo» si tratta secondo la dottrina: cfrato A.A. V.V., Trattato del condominio,

2008, 709) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consiglino lo stesso detta comunicazione). E poiché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare – e non v'è motivo per non applicare tale principio pure al rappresentante della comunione – deve allora concludersi che nei confronti dei comproprietari che abbiano partecipato all'assemblea per mezzo del loro rappresentante la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

*\*Presidente  
 Centro studi Confedilizia  
 Twitter: @SforzaFogliani*

