

Condòmino proprietario di più unità immobiliari e delega

L'art. 67, primo comma, disp. att. cod. civ. – previsione inderogabile ai sensi del successivo art. 72 – dopo aver premesso che ogni condòmino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, purché quest'ultimo sia munito di delega scritta, aggiunge che “se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

Può capitare, tuttavia, che in un fabbricato un condòmino sia proprietario di diverse unità immobiliari al punto da superare il valore proporzionale di un quinto (si pensi al caso di una società originariamente proprietaria dell'intero edificio che non sia riuscita a vendere tutti gli immobili ivi presenti). Ciò che solleva il seguente (delicato) interrogativo sul quale è bene fare chiarezza: può, questo condòmino, farsi rappresentare in assemblea?

Occorre sapere, allora, che la risposta al quesito non può che essere positiva. Pur se l'interessato, infatti, superasse, con gli immobili di sua proprietà, il valore proporzionale indicato dal citato art. 67, l'altra condizione – che deve sussistere congiuntamente, perché scatti il divieto in questione – posta dalla stessa disposizione (non rappresentare “più di un quinto dei condòmini”) verrebbe comunque rispettata. Per calcolare il numero dei condòmini, infatti, occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condòmino.

Discende da quanto precede, pertanto, che un condòmino, per quante unità immobiliari posseda, è sempre da conteggiarsi come uno, sicché, ove decidesse, ad esempio, di intervenire in assemblea a mezzo di un altro condòmino, quest'ultimo, pur se superasse abbondantemente – a seguito della delega ricevuta – il valore proporzionale di un quinto indicato dalla legge, rappresenterebbe solo due condòmini (sé stesso e il rappresentato). Ma perché il divieto di cui al predetto art. 67 disp. att. cod. civ. scatti, è necessario, come abbiamo visto, che in un condominio formato da più di venti condòmini il delegato ne rappresenti più di un quinto; il che vuol dire, ipotizzando, per esemplificare, un fabbricato composto da venticinque condòmini, che colui che venisse delegato a partecipare all'assemblea non potrebbe rappresentare più di cinque condòmini ($25/5=5$). Ove ne rappresentasse di meno (due: sé stesso e il rappresentato) non incorrerebbe, quindi, nel divieto posto dal più volte citato art. 67.

Estratto "TUTTOCONDominio"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: Spese condominiali e clausole esonerazione costruttore; Tabelle millesimali; Ponteggi e furti in condominio; Regole dello stabile, infrazioni; Spese della piscina; Danni cadute; Condominio e aria condizionata.

da *Confedilizia notizie*, settembre '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.