

Assemblea di condominio e partecipazione dei comproprietari

In ambito condominiale la circostanza che un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più soggetti pone, in genere, alcuni interrogativi. Fra questi, due, in particolare, sono ricorrenti. Il primo: chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari necessita di specifica delega? Il secondo: il comproprietario che partecipi all'assemblea è portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa?

Vediamo di chiarire questi aspetti iniziando dal primo quesito.

In proposito si evidenzia che, sebbene sia da condividersi l'orientamento assertore del fatto che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessita di specifica delega da parte di questi ultimi (in tal senso si veda: A. Cirila e G. Rota, *La riforma del condominio*, ed. Gruppo 24Ore, 2013, 137) essendo egli stesso un condòmino, va anche evidenziato come il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale, porti a ritenere, analogamente, che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comunque comprovato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione dei comunisti recante la designazione in questione o uno scritto di designazione del rappresentante firmato da tutti i comproprietari). E, conseguentemente, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea.

Del resto, la giurisprudenza, in passato, ha avuto modo di osservare che, dal principio contenuto nell'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ., (secondo cui allorché un'unità immobiliare appartenga "in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea"), si desume che gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vadano "risolti all'interno del gruppo, di modo che la volontà del rappresentante valga quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, e, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, sia per i rimanenti condòmini" (Cass. sent. n. 590 del 24.1.'80). Un orientamento, questo, che può ritenersi ancora attuale (ponendo la previgente formulazione del predetto art. 67 gli stessi problemi interpretativi che reca l'attuale formulazione circa la volontà espressa in assemblea da chi è designato a parteciparvi) e che, nel rimarcare il carattere vincolante delle determinazioni assunte dal rappresentante, avvalorava la tesi della necessità di comprovare da parte di quest'ultimo, con apposita documentazione, la sua qualifica.

Quanto invece al secondo quesito, precisato che per calcolare il numero dei condòmini 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, è di tutta evidenza che il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario:

Casi clinici - Daspo condominiale - Assemblea e danni - Formazione periodica - Formazione, regole da seguire - Responsabilità del condominio - Fabbricato assicurato - Finanziamento condominiale - Imposizione fiscale - Fotovoltaico in condominio - Condòmino che si allontana - Comproprietari in assemblea - Impugnazione delibere assembleari - Conti correnti separati

da *Confedilizia notizie*, giugno '19

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