

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

Proprietà indivisa e assemblee

La proprietà indivisa di un'unità immobiliare tra più soggetti pone 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?

In primo luogo, il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del de-

legato all'assemblea condominiale, porta a ritenere 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 o una designazione del rappresentante firmata da tutti i comproprietari). Conseguentemente, la mancanza di detta documentazione legittima l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea. Dal principio contenuto nell'art.

67 delle disposizioni attuative del Codice civile (se un'unità immobiliare appartiene «in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante»), 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 condomini» (sentenza Cassazione

590/80).

Quanto al secondo quesito, il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condomino ed eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi come un solo condomino. È di tutta evidenza, pertanto, che il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

\*Presidente Centro Studi Confedilizia

@SforzaFogliani

