

di Corrado Sforza Fogliani*

**La lente
sulla casa**

**La proprietà
condivisa**

In ambito condominiale la circostanza che un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a 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 delega? Il secondo: il comproprietario che partecipi all'assemblea è portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa? Sul primo quesito si evidenzia che, sebbene sia da condividersi la tesi che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessita di specifica delega da parte di questi ultimi, 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 comprovato da idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione recante la designazione in questione). E, di conseguenza, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea. 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 come un solo condòmino, il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**



093531