

# Assemblea, la partecipazione per delega

La delega è un istituto di fondamentale importanza, perchè garantisce a ciascun condomino il pieno esercizio del diritto di partecipazione all'assemblea e quindi il corretto funzionamento democratico del massimo organo del condominio.

---

Il conferimento  
della delega

I rapporti tra delegante  
e delegato

*Contributi a cura di*

**Giuseppe Donato Nuzzo**  
*Avvocato del foro di Lecce*

---

# Introduzione

---

**L**a delega è un istituto di fondamentale importanza, perché garantisce a ciascun condomino il pieno esercizio del diritto di partecipazione all'assemblea e, quindi, il corretto funzionamento democratico del massimo organo del condominio.

Quella della partecipazione all'assemblea tramite rappresentante è una delle poche materie in ordine alle quali la giurisprudenza, per decenni, non ha subito rilevanti oscillazioni. E anche dopo la legge di riforma del 2012 i principi formulati nelle aule di giustizia, mutuati dalla disciplina generale del mandato, rimangono in gran parte validi. Tuttavia, il nuovo art. 67 disp. att. cod. civ. ha introdotto novità importanti, nell'ottica di garantire più partecipazione alle assemblee e più trasparenza nella gestione condominiale. Anzitutto, un limite quantitativo alle deleghe, in forza del quale nei condomini con più di 20 unità immobiliari, un delegato non può (oltre a se stesso) rappresentare più di un quinto dei condòmini e dei millesimi; poi, il divieto assoluto di conferire delega all'amministratore. Infine, l'obbligo della forma scritta per la delega.

Le modifiche introdotte, da un lato, hanno il pregio di intervenire su alcune criticità – la concentrazione di deleghe, il conflitto d'interessi dell'amministratore, le modalità di conferimento – che da sempre ruotano intorno all'istituto in discorso; dall'altro, però, aprono la strada a nuovi interrogativi. Per esempio, il divieto di delega all'amministratore lascia irrisolte molte altre situazioni di conflitto d'interessi che possono riguardare anche singoli condòmini. Suscita perplessità anche la scelta di circoscrivere il limite numerico di deleghe ai soli condomini di grandi dimensioni.

La legge di riforma, infine, nulla dice sulle conseguenze della delega viziata per cui, se la giurisprudenza non cambierà idea, una delibera assunta con il voto di delegati "abusivi" sarà semplicemente annullabile e continuerà a sottrarsi alla più grave sanzione della nullità.

# La delega in assemblea

Inquadramento dell'istituto; natura e contenuto; la rappresentanza necessaria; il rappresentante dei comproprietari; la rappresentanza nell'assemblea del supercondominio; la forma scritta.

---

## Inquadramento dell'istituto

Sulla scorta dei principi generali dell'ordinamento giuridico, ciascun condomino può attribuire volontariamente a soggetti terzi il potere di rappresentarlo in assemblea, assistendo alla discussione e votando in nome e per conto dello stesso condomino delegato.

La partecipazione delegata di un condomino all'assemblea è disciplinata dall'art. 67 disp. att. cod. civ., il cui comma 1 è rimasto inalterato anche dopo la legge di riforma 220/2012: «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante».

Il condomino, pertanto, può farsi rappresentare in assemblea mediante delega e sarà considerato "presente" a ogni effetto (Trib. Roma, Sez. V, sent. 6 aprile 2009), con tutte le conseguenze in ordine alla regolare costituzione dell'assemblea, alla legittimazione all'impugnazione della delibera e alla decorrenza del termine per il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1137 cod. civ. Per esempio, ai fini

del calcolo del *quorum* costitutivo, si dovrà procedere all'appello nominativo dei condomini, presenti personalmente o a mezzo rappresentante, e alla contemporanea somma dei millesimi relativi alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale.

La funzione della delega è quella di **consentire al condomino che non possa presenziare all'assemblea di parteciparvi ugualmente, per mezzo di una persona dallo stesso designata**; e ciò in ogni caso, non solo in presenza di un impedimento specifico, essendo la partecipazione all'assemblea rimessa alla volontà del singolo<sup>1</sup>. Infatti il condomino, regolarmente convocato, non è obbligato a partecipare all'assemblea: può liberamente decidere, in relazione agli argomenti da discutere, inseriti nell'ordine del giorno, se intervenire o meno e, nel caso intervenga, se presenziare di persona o mediante un suo delegato<sup>2</sup>. Per esempio, nel caso in cui non ci si ritenesse in grado di affrontare argomenti all'ordine del giorno di particolare complessità tecnica, potrebbe risultare conveniente delegare un professionista del settore, così da evitare o ridurre il rischio di vedere strumentalizzato il proprio voto.

### Il conteggio delle deleghe i fini del quorum deliberativo e costitutivo

Il condomino che viene delegato a partecipare deve essere sempre conteggiato per sé stesso e per tutti i condomini che gli hanno conferito delega. In pratica, se Tizio partecipa per sé e

---

1. Celeste A, Scarpa A., *L'amministratore e l'assemblea*, Milano, 2014, pag. 239.

2. Tortorici G.V., *Delega a un terzo per approvare o modificare le tabelle millesimali*, in *Immobili&Proprietà*, 2007, 11, pag. 693.

per i suoi vicini Caio e Sempronio, sul verbale dovrà essere riportata la presenza di Tizio e, per delega, di Caio e Sempronio. Quindi, Tizio voterà e sarà presente per sé e per altre due persone che, in questo modo, devono essere tenute in considerazione sia per i millesimi sia come presenza "fisica". Si tratta di una finzione giuridica atta a facilitare il funzionamento del condominio<sup>13</sup>

### Natura e contenuto

La delega concretizza, da un punto di vista giuridico, un rapporto di mandato, per cui in assenza di disposizioni diverse trovano applicazione le regole generali di cui agli artt. 1703 e segg. cod. civ.

Da ciò consegue anzitutto l'**obbligo del delegato di attenersi alle istruzioni che gli sono state impartite con la delega** (cosiddetta titolata), sia per quanto riguarda le materie sulle quali è abilitato a intervenire e votare (e che possono anche non coincidere con tutte quelle poste all'ordine del giorno), sia per quanto riguarda le posizioni da assumere. Infatti, ai sensi dell'art. 1711 cod. civ., il rappresentante non può eccedere i limiti fissati dal mandato.

In caso di **delega rilasciata "in bianco"**, deve ritenersi che la stessa riguardi tutti gli argomenti all'ordine del giorno e che il delegato **abbia ampia libertà di discussione e di voto**. Anche in questo caso, tuttavia, il potere di rappresentanza del delegato sarà pur sempre limitato dall'ordine del giorno, per cui il rappresentante discuterà e voterà per delega solo sugli argomenti preventivamente comunicati al delegante con l'avviso di convocazione.

Su questo aspetto, la giurisprudenza ha

precisato che qualora, durante la discussione, vengano introdotti a sorpresa nuovi argomenti sui quali i condòmini non erano stati previamente avvertiti con l'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione, il vizio può essere sanato se la discussione viene accettata dal condomino presente di persona, ma non anche nell'ipotesi in cui sia rappresentato da terzi, poiché il previo mandato conferito non può aver certamente avuto ad oggetto anche le questioni nuove ivi introdotte (cfr. Trib. Milano, 8 febbraio 1999). In altre parole, **il delegato non potrà discutere e votare su argomenti introdotti a sorpresa durante l'assemblea, non inseriti nell'ordine del giorno comunicato con l'atto di convocazione**.

Sempre secondo le regole generali sulla rappresentanza, **il delegato non può a sua volta delegare**; inoltre, **la delega è infrazionabile**: il proprietario di più unità immobiliari non può conferire più deleghe, ma un'unica delega, dal momento che la qualità di condomino è unica e indivisibile, essendo irrilevante la quantità delle proprietà esclusive o la loro estensione.

### Che succede se il delegato si allontana dall'assemblea?

In virtù del divieto generale di "sub-delega", se il delegato ha necessità di allontanarsi durante la riunione condominiale, prima della conclusione della discussione degli argomenti all'ordine del giorno, non può delegare a sua volta ad altra persona, atteso che la delega è paragonabile ad un mandato fondato sull'*intuitus personae* del mandante nei confronti del mandatario<sup>14</sup>

3. Gallucci A., *I condòmini presenti per delega devono essere conteggiati ai fini del calcolo del quorum deliberativo e costitutivo dell'assemblea*, in Condominioweb, 20 dicembre 2013.

4. Celeste A., Scarpa A., *L'amministratore e l'assemblea*, op. cit., pag. 240.

## La rappresentanza necessaria

Quanto detto finora si riferisce alla rappresentanza cosiddetta volontaria, cioè quella che si verifica, appunto, a seguito di un atto volontario dell'interessato, che conferisce a un terzo l'incarico di rappresentarlo in assemblea.

Diversa è l'ipotesi della rappresentanza cosiddetta necessaria o legale. Si tratta dei casi in cui è **la legge a imporre al condomino di partecipare all'assemblea per il tramite di un rappresentante**, individuato preventivamente dallo stesso legislatore.

Tipica fattispecie di rappresentanza necessaria è quella prevista nei confronti dei **oggetti incapaci**, cioè privi della capacità di agire. Si pensi al proprietario dell'immobile minorenni, oppure all'interdetto o inabilitato o, ancora, alla persona soggetta ad amministrazione di sostegno. Tali soggetti saranno rappresentati in assemblea, rispettivamente, dall'esercente la potestà genitoriale, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno se previsto dal decreto di nomina.

Peraltro, è ben possibile per l'esercente la potestà genitoriale, il curatore e il tutore partecipare all'assemblea per mezzo di un rappresentante all'uopo nominato, non configurandosi in tal caso la fattispecie, vietata, della sub-delega.

## Il rappresentante dei comproprietari

Un'altra ipotesi di rappresentanza necessaria si ha nel caso di unità immobiliare in proprietà indivisa a più persone. La fattispecie è espressamente disciplinata dal comma 2 dell'art. 67 disp. att. cod. civ., come modificato dalla legge 220/2012, ai sensi del quale: «Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 del codice».

Il citato art. 1106 cod. civ. – dettato in materia di comunione in generale – al comma 2 prescrive che con la maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, l'amministrazione possa essere delegata ad uno dei partecipanti e anche a un estraneo.

La disposizione in esame si spiega con la circostanza che, ai fini del calcolo delle maggioranze numeriche, tutti i comproprietari contano per uno. In sede di assemblea rileva solo una "testa" che rappresenta i millesimi relativi all'intera proprietà; **la volontà dei comproprietari si manifesta con un solo voto, espresso dal rappresentante**, riferibile all'unità immobiliare oggetto di comunione, con effetti vincolanti nei confronti degli altri proprietari *pro indiviso*.

Peraltro, prima della legge di riforma, in caso di mancata nomina del rappresentante, il presidente dell'assemblea provvedeva a sorteggiarne uno tra i comproprietari presenti (e sempre che fosse stato regolarmente inviato l'avviso di convocazione a ciascuno di essi – Cass. civ., sent. 24 gennaio 1980, n. 590). La legge 220/2012 ha eliminato il meccanismo del sorteggio, senza tuttavia specificare null'altro **in caso di mancata nomina del rappresentante**. Nel silenzio della legge, sembra ancora possibile il ricorso al **sorteggio o ad altri meccanismi di scelta del rappresentante da parte del presidente**; al più, è sempre possibile il **ricorso al giudice** ai sensi dell'art. 1105, comma 4, cod. civ. in sede di volontaria giurisdizione.

Attenzione. Quanto detto finora vale per il voto. In realtà, tutti i comproprietari possono partecipare alla discussione. Al momento del voto, però, eventuali contrasti tra i comproprietari in ordine agli argomenti all'ordine del giorno andranno risolti all'interno del gruppo e la volontà della maggioranza sarà espressa in assemblea dal voto unico del

rappresentante, vincolante per tutti i comproprietari, compresi i dissenzienti.

In sintesi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 67 disp. att. cod. civ., 1105 e 1106 cod. civ.:

- › i comproprietari dell'immobile in condominio nominano un rappresentante (che può essere uno dei comproprietari stessi o un terzo);
- › il rappresentante è l'unico soggetto legittimato a esprimere in assemblea un solo voto, che rappresenta la volontà di tutti i comproprietari;
- › la legge non prevede più il sorteggio da parte del presidente dell'assemblea se i comproprietari non riescono a nominare un rappresentante; la tesi prevalente ritiene possibile chiedere al giudice la nomina di un rappresentante.

La stessa disciplina opera anche tra i coniugi comproprietari, oppure quando il condomino è una **società di persone** con pluralità di soci amministratori, salvo non risultino pattuizioni sociali interne attributive del potere di rappresentanza ad un singolo socio.

#### Delega conferita dal coniuge comproprietario

La giurisprudenza di merito ritiene che in caso di immobile di proprietà di entrambi i coniugi, la delega a partecipare all'assemblea condominiale conferita da uno dei due coniugi ad un terzo si presume conferita anche dall'altro coniuge comproprietario dell'unità immobiliare (Trib. Milano, 17.12.1988).

La prova dell'avvenuto rilascio della delega da parte di uno dei coniugi può essere fornita anche per presunzioni semplici.

#### L'usufruttuario dell'immobile in condominio

Ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 67 disp. att. cod. civ., l'usufruttuario può partecipare all'assemblea ed esercitare il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni<sup>5</sup>. Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta invece al nudo proprietario, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 cod. civ., ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 e 986 cod. civ. In entrambi i casi, l'usufruttuario può partecipare all'assemblea ed esercitare eventualmente il voto per mezzo di un delegato. Quindi, **l'usufruttuario ha diritto di partecipare all'assemblea e di votare allorché all'ordine del giorno vi siano delibere afferenti all'ordinaria manutenzione, in relazione alle quali egli ha gli stessi poteri del condomino, compreso quello di farsi rappresentare in assemblea da un terzo**. Lo stesso principio vale per il titolare del diritto di abitazione<sup>6</sup>.

#### La rappresentanza nell'assemblea del supercondominio

La legge di riforma del condominio ha introdotto una disciplina specifica per regolamentare le assemblee del supercondominio con più di 60 partecipanti.

Il nuovo comma 3 dell'art. 67 disp. att. cod. civ. dispone che nei casi di cui all'art. 1117-bis cod. civ. («tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117»), **quando i partecipanti sono complessiva-**

5. Per esempio, all'assemblea convocata per deliberare l'approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale deve essere convocato il nudo proprietario, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria (Cass. civ., sent. 4 luglio 2013, n. 16774).

6. Meo I., Poteri limitati al titolare di un diritto di abitazione, in Condominioweb, 29 dicembre 2015.

**mente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, cod. civ., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.**

In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, il giudice provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condòmini.

### **La forma scritta**

Il nuovo comma 1 dell'art. 67 disp. att. cod. civ. specifica che **il delegato deve essere munito di "delega scritta"**, per cui, in difetto di forma, il condomino che ha conferito delega non può considerarsi presente in assemblea.

**Prima della legge di riforma**, la norma non specificava la forma della delega. In linea generale – salvo diverse disposizioni del regolamento di condominio – nulla escludeva che tale delega potesse essere conferita anche in forma orale, salvo precisare la necessità del mandato scritto ogni volta si deliberava su rapporti per i quali fosse prescritto, *ad probationem* o *ad substantiam*, l'atto scritto (dovendo anche la delega possedere gli stessi requisiti formali della deliberazione).

In pratica, il mandato poteva essere conferito in qualsiasi forma che fosse consentita dall'oggetto, e la rappresentanza poteva essere dedotta, oltre che da un'espressa dichiarazione del soggetto agente anche da ogni altro elemento da cui risultasse che l'attività

del soggetto fosse svolta in attuazione di un potere rappresentativo a lui conferito; se poi le deliberazioni concrete avevano valore, in quanto richiamate specificatamente nel verbale scritto, di esse dovevano costituire parte integrante la documentazione delle rappresentanze, in quanto necessariamente concorrenti a stabilire la realtà delle presenze e della regolarità delle votazioni (Cass. civ., sent. 2 febbraio 1998, n. 982).

La questione non si poneva qualora il condomino rilasciava al proprio rappresentante un'apposita **procura ad amministrare** (di solito, con rogito notarile), stante che, ai sensi dell'art. 1708 cod. civ., il mandato include non solo gli atti per i quali era stato conferito, ma anche quelli necessari al loro compimento, tra i quali ben poteva rientrare la partecipazione alle assemblee condominiali. Tale procura poteva (e può) essere **generale**, e in tal caso il mandatario, munito di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, agiva in nome e per conto del mandante in un ambito più generale, oppure poteva essere **speciale**, ossia riferita a determinati affari, specificati dalle parti quanto al numero degli atti e/o alla natura degli atti e/o al periodo di tempo in cui gli stessi dovevano essere compiuti, con ciò avvicinandosi alla delega di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ., che appunto riguardava un'attività ben determinata.

La delega ante riforma, infine, non richiedendo formalità alcuna, poteva essere provata anche sulla base di semplici presunzioni, come nel caso in cui ad intervenire era il coniuge convivente del condomino (non in posizione di conflitto di interessi). In particolare, per quanto concerne gli affari di ordinaria amministrazione, si affermava che il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea poteva essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esisten-

za dell'oggetto e dei limiti del mandato poteva essere acquisita con ogni mezzo; ad esempio, non era richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea, nel caso in cui questa avesse ad oggetto l'approvazione (formazione e modifica) delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non era idonea ad incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti (Cass. civ., sent. 28 giugno 1979, n. 3634). Tale orientamento induceva a ritenere che, a contrario, per gli atti di straordinaria amministrazione, a differenza di quelli ordinari, fosse necessaria la delega scritta, tuttavia, nel silenzio della legge sul punto, non poteva escludersi anche in questo caso il mandato orale.

**L'attuale art. 67 disp. att. cod. civ.**, riscritto dalla legge 220/2012, **stabilisce invece**

**che la delega debba essere sempre scritta, non distinguendo tra ordinaria e straordinaria amministrazione.**

Analogamente a quanto previsto per l'avviso di convocazione, la delega potrebbe essere, oltre che consegnata nelle mani del delegato, spedita per raccomandata o anche conferita via fax o per posta elettronica (meglio se PEC). Adottando indistintamente tali modalità di conferimento, dovrebbero quindi ritenersi superate tutte quelle dispute in ordine alla prova sopra delineate.

#### **Niente più delega telefonica**

Dopo l'entrata in vigore della riforma (18.6.2013), ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta.

Diversamente le delibere devono considerarsi annullabili. Resta la possibilità di inviare la delega per **fax** o come **allegato**

**"scansionato" via e-mail**. La legge, infatti, non vieta di poter utilizzare questi mezzi. L'importante è che lo si faccia prima dell'inizio dell'assemblea.

# Il conferimento della delega

I limiti imposti dal regolamento; i limiti imposti dalla legge; che cosa succede se si supera il limite massimo di deleghe; il divieto di delegare l'amministratore; il conflitto d'interessi.

---

## I limiti imposti dal regolamento

L'art. 67 disp. att. cod. civ., comma 1, è dichiarato espressamente **inderogabile** dall'art. 72 disp. att. cod. civ. Pertanto, **sono nulle le eventuali clausole del regolamento condominiale che escludano l'esercizio del potere rappresentativo** o che lo limitino eccessivamente fino a pregiudicarne l'esercizio.

Si pensi, a titolo esemplificativo, alla norma regolamentare che imponga al singolo condomino di intervenire esclusivamente di persona alle assemblee e, quindi, escluda del tutto la facoltà di delegare a terzi, oppure al divieto di delegare un soggetto esterno al condominio per prevenire eventuali turbamenti nella vita condominiale. In questi casi, si configurano altrettante ipotesi di disposizioni regolamentari nulle.

L'inderogabilità sancita dall'art. 72 disp. att. cod. civ., tuttavia, attiene esclusivamente alla facoltà del condomino di conferire apposita delega, nel senso che non può essere escluso il diritto del condomino di partecipare all'assemblea per il tramite di un rappresentante. **È ben possibile, invece, disciplinare le modalità di esercizio della facoltà di delega** introducendo norme per regolamen-

tare il potere di rappresentanza a tutela dell'interesse collettivo, per esempio:

- › per evitare l'accumulo eccessivo delle deleghe in capo ad una sola persona;
- › per prevenire o evitare l'attuale e potenziale conflitto di interessi (quindi vietando il conferimento di deleghe a determinati soggetti);
- › più in generale, per imporre forme più rigorose a tutela della certezza dei diritti.

La giurisprudenza è unanime nel ritenere che la clausola del regolamento di condominio che limita il potere di rappresentanza, nel senso che possa essere esercitato solo tramite determinate persone, non contrasta con la normativa sul diritto inderogabile del condomino a farsi rappresentare in assemblea (art. 67 e 72 disp. att. cod. proc. civ.). Allo stesso modo, devono ritenersi legittime eventuali clausole volte a limitare il numero di deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto, a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune di tutti i partecipanti (Cass. civ., sent. 29 maggio 1998, n. 5312). Tali regole, di natura contrattuale, vincolano tutti i condòmini che l'hanno accettate ad un *vinculum iuris* negoziale avente forma di legge e, perciò, insuscettibile di essere sciolto senza il consenso unanime degli interessati. Deve quindi ritenersi valida la clausola regolamentare, di natura contrattuale, che limiti il numero di deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto (sia con riferimento al numero delle "teste", sia con riguardo ai millesimi rappresentati), purché non violi il limite introdotto dal nuovo art.

67 disp. att. cod. civ. per i condominii con più di venti unità immobiliari (vedi paragrafo successivo). Ciò che non è consentito, invece, è negare il diritto in esame: il regolamento non può mai privare la possibilità del singolo condomino di farsi rappresentare in assemblea da un soggetto di sua fiducia.

Si può dunque convenire che, in presenza di singole clausole regolamentari che impongano limitazioni nelle modalità di esercizio del diritto a farsi rappresentare in assemblea, occorre valutarne la legittimità ammettendo quelle che appaiono ispirate da motivazioni razionali e convincenti, comunque in armonia con la disciplina degli opposti e concomitanti interessi dei condomini nella gestione della cosa comune; per converso, vanno escluse quelle che introducano gravi ed ingiustificate restrizioni all'esercizio di tale diritto, comprimendolo in modo eccessivo ed indiscriminato.

### I limiti imposti dalla legge

In questa prospettiva, fermi i divieti eventualmente contemplati dal regolamento di condominio, il riformato art. 67 disp. att. cod. civ. introduce due limiti al potere di conferimento della delega, uno oggettivo e l'altro soggettivo.

Segnatamente, il comma 1 stabilisce che **«se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale»**. La norma è stata introdotta probabilmente per il timore, in situazioni condominiali abbastanza numerose, che si faccia incetta di deleghe. Talvolta, infatti, l'accaparramento di deleghe da parte di una singola persona, anche con false o imprecise indicazioni, di fatto incideva sul voto finale. Entro questi limiti, per così dire, quantitativi, nulla esclude che i delegati possano rappresentare più condomini, a meno che non vi sia un'apposita disposizione del regolamento in senso contra-

rio (di solito, si stabilisce la soglia insuperabile di tre deleghe).

In pratica, nei condominii con 21 o più unità immobiliari al singolo potranno essere conferite al massimo 5 deleghe che rappresentino, nel complesso, non più di 200 millesimi di proprietà. Ovviamente, se il delegato è anche condomino, ai millesimi delle deleghe si aggiungeranno i millesimi della sua proprietà, per cui egli potrà esprimere, al momento del voto, oltre un quinto del valore complessivo dell'edificio. Nei condominii fino a 20 unità immobiliari, invece, salvo diversa disposizione regolamentare, le deleghe potranno essere conferite senza limiti (per ipotesi, tutti i condòmini potrebbero delegare un unico soggetto).

**La ratio di tale previsione** va rinvenuta nell'esigenza, da un lato, di **incentivare la personale e diretta partecipazione in assemblea** e, dall'altro, di **evitare la concentrazione di deleghe** in capo al soggetto e **prevenire situazioni di conflitto d'interessi**. Il delegato, infatti, benché rappresentativo della volontà dei deleganti, talvolta è portatore soltanto di un suo personale interesse in grado di condizionare fortemente l'esito della votazione. D'altronde, il limite del 20% del numero delle teste e dei millesimi è stato scelto consapevolmente dal legislatore, in quanto, per l'approvazione di qualsiasi deliberazione condominiale, è pur sempre necessaria una doppia maggioranza più elevata.

### Cosa succede se si supera il limite massimo di deleghe?

Il divieto introdotto dalla legge 220/2012 riguarda solo i condominii con almeno 21 condòmini. Taluni hanno paventato il rischio che la nuova norma possa, in alcuni casi, ne-

gare del tutto il diritto ad essere rappresentati in assemblea, in contrasto con il carattere inderogabile di tale diritto stabilita dall'art. 72 disp. att. cod. civ. Si pensi al singolo condomino che, in un condominio con più di 20 partecipanti, detenga da solo oltre un quinto del valore dell'edificio<sup>[1]</sup>.

A questo punto è utile comprendere che cosa accade se si superano i limiti indicati. La prima ipotesi è che l'anomalia emerga nel corso dell'assemblea. È infatti preciso compito del presidente di assemblea verificare la corretta costituzione della stessa. Nella sostanza, nei condominii con più di 20 condomini, il presidente dovrà verificare, oltre alla legittimità delle deleghe, che ogni soggetto che ne sia munito non ne abbia in misura superiore a quelle prescritte dalla legge.

### **Come deve comportarsi il presidente una volta accertato il superamento dei limiti quantitativi di deleghe?**

Molto dipende da come è rilasciata la delega. Se la delega scritta è datata, è possibile creare un ordine cronologico ed escludere dal computo le sole deleghe concesse dopo la quinta, salvando quelle che rientrano nei limiti di legge. Se invece vi sono più deleghe con la medesima data e senza orario oppure senza alcun riferimento temporale, a questo punto il presidente dovrebbe escluderle tutte, perché non può preferire la partecipazione di un condomino piuttosto che di un altro, magari privilegiando millesimi o indicazioni di voto<sup>[2]</sup>.

### **Che cosa accade, invece, se il presidente**

### **non si rende conto dell'eccesso di deleghe?**

In tal caso la deliberazione dev'essere considerata annullabile. Pertanto, i condomini assenti, i dissenzienti e gli astenuti potranno impugnare la delibera nei modi e nei termini di cui all'art. 1137 cod. civ. Questo non lo dice espressamente la legge, ma si può fare riferimento al principio generale espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, secondo cui «sono da ritenersi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto» (Cass. civ., Sez. Unite, sent. 7 marzo 2005, n. 4806). Più in generale, la partecipazione all'assemblea condominiale di un condomino fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento di condominio, oppure in contravvenzione ad un altro limite al conferimento o divieto imposto ora dalla legge, comporta la mera annullabilità della deliberazione adottata, impugnabile nel termine di decadenza contemplato nell'art. 1137, comma 2, cod. civ. (Cass. civ., sent. 12 dicembre 1986, n. 7402).

### **Il divieto di delegare l'amministratore**

Prima della legge di riforma si era posto il

1. Celeste A. Scarpa A., *L'amministratore e l'assemblea*, op. cit., pag. 246.

2. Gallucci A., *Deleghe in eccesso: come comportarsi se si verifica che un condomino ne ha prese più del consentito?*, in *Condominioweb*, 23 luglio 2013.

dubbio se l'amministratore potesse essere destinatario di delega da parte di uno o più condomini.

La risposta data da dottrina e giurisprudenza era, in linea generale, affermativa in base alle regole generali del mandato. Si affermava infatti che, salva diversa disposizione, qualsiasi diritto poteva farsi valere a mezzo del mandatario, compreso l'esercizio del diritto di partecipare all'assemblea di condominio<sup>3</sup>. A conferma di ciò, si osservava altresì che l'art. 67, comma 1, disp. att. cod. civ. non poneva alcun limite sotto il profilo soggettivo, permettendo al condomino di conferire a chiunque – anche all'amministratore – la delega a rappresentarlo in assemblea.

I maggiori dubbi sulla legittimità delle deleghe all'amministratore riguardavano i casi in cui l'assemblea era chiamata a discutere su temi inerenti alla carica dell'ammi-

nistratore stesso o al suo operato. In questi casi, infatti, era evidente il pericolo di un **conflitto di interessi**. Si pensi, per esempio, all'approvazione del rendiconto, in cui l'amministratore partecipava (e votava) all'interno dello stesso organo (l'assemblea, appunto) che doveva controllare e deliberare sulla sua gestione.

A tali perplessità si rispondeva che anche il rendiconto della gestione dell'amministratore risultava dall'ordine del giorno, per cui il condomino, che conferiva la delega all'amministratore senza alcuna limitazione, era perfettamente consapevole che la stessa comporta anche l'approvazione dell'attività da lui svolta. Senza considerare che i condomini che si ritenevano pregiudicati nei loro diritti potevano sempre impugnare la deliberazione di approvazione del rendiconto o, comunque, ricorrere al giudice per il relativo risarcimento.

### **Il dibattito dottrinale e giurisprudenziale prima della riforma**

Con riferimento alla possibile applicazione analogica delle regole del diritto societario, non si riteneva applicabile la preclusione prevista dall'art. 2391 cod. civ. per le società per azioni, sanzionata, peraltro, soltanto con la responsabilità dell'amministratore e non con l'invalidità della deliberazione. Ciò in quanto il condominio, a differenza delle S.p.A., configura un ente privo di personalità giuridica propria, per cui non sarebbe configurabile un oggettivo conflitto tra interessi dell'amministratore e dei singoli condomini.

Di contro, si opinava che potessero trovare applicazione analogica i divieti contemplati nel sistema per le deliberazioni di gruppi organizzati che contenevano in qualche modo un giudizio sull'operato degli amministratori, ove gli stessi potevano essere portatori di un interesse proprio in conflitto con quello generale. Seguendo quest'ultima tesi, parte della giurisprudenza riteneva necessario distinguere a seconda dell'oggetto della deliberazione, ammettendo, di regola, la delega all'amministratore, ma negando a quest'ultimo il diritto di voto allorché fosse discussione il suo operato e, in particolare, il rendiconto della sua gestione (cfr. Cass. civ., sent. 22.7.2002, n. 10683).

Anche tra i giudici di merito non erano mancate in proposito voci dissonanti.

Alcuni avevano ritenuto inapplicabile, nell'ambito condominiale, l'art. 2373 cod. civ. in quanto norma eccezionale dettata per la disciplina di casi specifici; il comma 3 di tale disposto prevedeva che il socio-amministratore non potesse votare nelle sole deliberazioni riguardanti la sua

3. Celste A., Scarpa A., *L'amministratore e l'assemblea*, op. cit., pag. 246.

responsabilità, e non già in quelle di approvazione del bilancio o di nomina degli amministratori (Trib. Roma, 15.3.2012).

Al contrario, altri avevano ritenuto applicabile l'art. 2373 cod. civ., previo esperimento della **cosiddetta prova di resistenza** (Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, 5.12.1994; Trib. Milano, 14.7.1988). Invero, il conflitto era certamente presente nelle materie relative alla discussione e approvazione del bilancio consuntivo e la nomina o riconferma dell'amministratore medesimo, per cui, ove l'amministratore rappresentasse per delega la maggioranza dei presenti all'assemblea, le deliberazioni assunte erano annullabili, perché in tal caso non vi era stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti rispetto ai quali l'amministratore stesso avrebbe potuto avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio. (Per la necessità di una verifica caso per caso della legittimità delle deleghe all'amministratore, cfr. Cass. civ., sent. 25.11.2004, n. 22234).

La legge di riforma del condominio ha eliminato ogni dubbio introducendo un **divieto assoluto** di delega nei confronti dell'amministratore. Il nuovo art. 67, comma 5, disp. att. cod. civ. dispone infatti che: **«all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea»**.

Oggi, dunque, la delega all'amministratore è sempre illegittima e la relativa delibera votata anche dall'amministratore-delegato è da considerarsi annullabile nei tempi e modi previsti dall'art. 1137 cod. civ.

**Il condomino che intende agire per l'annullamento della delibera dovrà dimostrare che la stessa è stata illegittimamente votata dall'amministratore e che tale voto è stato determinante per l'approvazione della delibera stessa** (cosiddetta prova di resistenza). **Non è più necessario, invece, dimostrare l'esistenza in capo all'amministratore di una situazione di conflitto d'interessi**, in quanto l'invalidità della delibera è legata esclusivamente alla violazione del divieto di delega ex art. 67, comma 5, disp. att. cod. civ. Ciò comporta per il condomino ricorrente una facilitazione probatoria non indifferente.

Il divieto *de quo* s'ispira alla necessità di assicurare un funzionamento più efficiente

e trasparente dell'assemblea, soprattutto quando questa debba deliberare sull'operato dell'amministratore stessouest'ultimo-Quest, potendo quest'ultimo trovarsi in una situazione conflittuale, poiché tentato di far prevalere il suo personale interesse valendosi, per la votazione, delle deleghe ricevute dai condòmini, che probabilmente non le avrebbero rilasciate se avessero conosciuto come stavano realmente le cose.

Più in generale, la legge 220/2012 ha voluto vietare l'abitudine di molti condòmini di dare delega all'amministratore, che si trovava così a partecipare ed esprimere il voto all'interno dell'organo assembleare nei confronti del quale era subordinato ed obbligato a rendere conto del suo operato. In quest'ottica, si è ritenuto utile vietare *tout court* il conferimento di deleghe all'amministratore anche qualora non si discuta e si voti su argomenti che involgono la carica (nomina, riconferma o revoca) e la condotta dello stesso (per esempio, l'approvazione del conto della gestione). Del resto, quanto ora precisato può reputarsi **applicazione di un principio generale *nemo iudex in causa propria***, per il quale il controllato (l'amministratore) non può essere contemporaneamente, per effetto della delega, controllore di se stesso.

Si può dunque affermare che la scelta del legislatore è stata quella di introdurre una norma tendenzialmente idonea ad eliminare le situazioni di conflitto d'interesse, a slegare l'attività di indirizzo e controllo dell'assemblea da quella gestionale ed esecutiva dell'amministratore e, quindi, consentire un funzionamento armonico dei due organi condominiali. Rimangono tuttavia alcune perplessità sull'efficacia pratica del divieto. La norma, per esempio, non esclude la possibilità di conferire la delega ad un collaboratore o un dipendente dell'amministratore, alla moglie o ad un parente stretto dello stesso, oppure all'ex amministratore, per cui, nella sostanza, alcune delle situazioni conflittuali sopra indicate potrebbero ripresentarsi in vesti diverse. Problemi potrebbero sorgere poi qualora l'amministratore sia anche lui stesso condomino e, in tale veste, destinatario di deleghe.

### **Il conflitto d'interessi**

Il divieto assoluto di delega appena esaminato sembra offrire una soluzione definitiva alle situazioni di conflitto d'interessi che si venivano a creare in tutti quei casi in cui l'amministratore partecipava alle assemblee che riguardavano la sua carica o il suo operato.

Tuttavia, situazioni di conflitto possono coinvolgere anche i singoli condòmini e in talune circostanze, soprattutto in caso di delega in bianco, anche il delegato estraneo al condominio. Il codice civile non contempla questi casi nemmeno dopo la riforma del condominio, per cui rimangono validi i principi elaborati in giurisprudenza.

Innanzitutto, **con l'espressione "conflitto d'interessi" si intende fare riferimento a**

**quella situazione conflittuale, anche potenziale, nella quale un condomino possa trovarsi in relazione alla gestione del condominio**<sup>4</sup>. Secondo una recente sentenza della Cassazione, «in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio» (Cass. civ., sent. 24 maggio 2014, n. 13004).

Alcuni esempi: il condomino è in conflitto d'interessi se l'assemblea deve decidere di fargli causa; oppure, condomino è potenzialmente in conflitto d'interessi se l'assemblea deve decidere di riconoscergli la spesa urgente di gestione effettuata *ex art.* 1134 cod. civ.

In assenza di disposizioni specifiche, la giurisprudenza<sup>5</sup> ritiene che **al conflitto d'interessi in condominio si applica la disciplina societaria prevista dall'art. 2373 cod. civ.** Il comma 1 della norma testé citata recita: «La deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'art. 2377 qualora possa recarle danno».

In sostanza, **la delibera votata dal condomino in conflitto è da ritenersi annullabile, in quanto viziata in relazione ai quorum deliberativi** (cfr. Cass., Sez. Unite, sent. n. 4806/2005) **e potrà essere impugnata nei modi e termini di cui all'art. 1137 cod. civ. Chi impugna deve dimostrare:**

4. Gallucci A., *Il conflitto d'interessi nell'assemblea condominiale: condizioni e rimedi anche alla luce della riforma*, in *Condominioweb*, 27 giugno 2013.

5. Cfr. Cass. civ., sent. 10.8.2009, n. 18192.

- › **l'esistenza del conflitto d'interesse;**
- › **che il voto del condomino in conflitto è stato determinante per l'approvazione della delibera impugnata**, sicché non è annullabile la delibera presa con il voto del condomino in conflitto se questi è ininfluente (si tratta della cosiddetta prova di resistenza);
- › **che la delibera impugnata gli ha recato un danno.**

**Che cosa accade se il delegante non è in conflitto ma lo è il delegato che per lui esprime il voto?**

Secondo la Cassazione: «qualora il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato» (Cass. civ., sent. 10 agosto 2009, n. 18192).

#### **In pratica ...**

- › La situazione di conflitto di interessi del delegante non si estende al condomino delegato. Se, dunque, Tizio, in conflitto di interessi, delega il condomino Caio, non potrà essere computato il voto dato da Caio quale delegato di Tizio, ma sarà validamente espresso il voto dato da Caio a nome proprio;
- › qualora, invece, sia il delegato a trovarsi in situazione di conflitto di interessi, l'invalidità del voto espresso in proprio dal delegante non si estende necessariamente ed aprioristicamente al voto espresso quale delegato, occorrendo indagare volta per volta se la situazione di conflitto fosse nota o meno al delegante: solo nel secondo caso, quando, cioè, la delega sia stata conferita da chi non fosse a conoscenza del conflitto, il voto del delegante non è validamente espresso.

Sovente accade che qualche condomino rifiuti una delega poiché prevede di esprimere un voto diverso da quello desiderato dal delegante, oppure, per lo stesso motivo, si astenga dal voto (senza magari rendersi conto che l'astensione, agli effetti pratici, equivale a voto contrario). Questo condomino, evidentemente onesto nei suoi intenti, si pone un problema che non esiste, probabilmente causato da **confusione fra "conflitto di interessi" e "divergenza di opinioni"**: in realtà nulla gli impedirebbe di esprimere due voti diametralmente opposti, uno come voto proprio, l'altro come voto del delegante<sup>[6]</sup>.

La giurisprudenza di legittimità ha peraltro precisato che **la sentenza che eventualmente esclude l'esistenza del conflitto d'interessi deve motivare con chiarezza il per-**

**ché di questa presa di posizione**<sup>[7]</sup>.

In un caso risolto dalla Cassazione con la sent. n. 12018/2014, le parti litigavano in merito alla concessione in locazione ad un con-

6. Rocca D., *Il delegato in assemblea: qualche vecchio, e nuovo, mito da sfatare*, in [www.agjai.com](http://www.agjai.com).

7. Cfr. Gallucci A., *Voto in conflitto d'interessi, la sentenza che lo esclude dev'essere ben motivata*, nota a Cass. civ., sent. 28 maggio 2014, n. 12018, in *Condominioweb*, 10 luglio 2014.

domino d'una parte comune. Secondo il condomino impugnante la decisione era viziata da conflitto d'interessi ma entrambi i giudici di merito avevano rigettato l'impugnazione. La Cassazione ha invece accolto le ragioni del ricorrente, ritenendo che la sentenza d'appello impugnata non fosse adeguatamente motivata perché non spiegava chiaramente perché non vi fosse conflitto d'interessi.

Si legge nella sentenza citata che il conflitto può «dirsi esistente solo se risulti verificata una sicura divergenza tra le ragioni personali del singolo ed il contrario interesse isti-

tuzionale dell'ente di gestione (sul punto, vedi Cass., Sez. II, sent. n. 10754/2011; sent. n. 3944/2002 e sent. n. 6853/2001): applicando il principio alla fattispecie in esame emerge la necessità della valutazione delle caratteristiche della cosa comune - la cui descrizione nella sentenza manca del tutto -; del suo uso pregresso e dell'incidenza che avrebbe potuto avere il diritto riconosciuto ai condomini con la delibera impugnata, verifiche che, presenti - per quanto emerge dalla narrativa di fatto contenuta nella gravata decisione - nella sentenza di primo grado, sono state del tutto omesse in quella di appello».

# I rapporti tra delegante e delegato

Si applica la disciplina del mandato; il *falsus procurator*; chi può far valere i vizi della delega?

---

## La disciplina del mandato

In mancanza di norme specifiche, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole generali sul mandato.

Tali principio, assolutamente pacifico in giurisprudenza, trova ora un addentellato normativo nel nuovo comma 4 dell'art. 67 disp. att. cod. civ. che, pur riferendosi al caso specifico dell'assemblea del supercondominio, esprime un principio generale nella parte in cui afferma che: «Il rappresentante risponde con le regole del mandato».

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1711 cod. civ., **il mandatario-rappresentante non può eccedere i limiti fissati dal mandato**. Ne consegue pertanto che il delegato dovrà attenersi alle indicazioni impartitegli dal condomino-delegante, anche se, in linea generale, eventuali eccessi di delega produrranno effetti all'interno del rapporto tra mandante e

mandatario, senza coinvolgere la validità delle decisioni prese in assemblea.

La dottrina distingue tre diverse situazioni.

- 1. Il delegante non ha fornito al delegato indicazioni di voto lasciando ampia libertà di decisione (cosiddetta delega in bianco).** In tal caso la delibera assunta con il voto favorevole del delegato vincolerà a tutti gli effetti il delegante; questi non potrà in nessun modo impugnarla, nemmeno nell'ipotesi in cui sia completamente contrario alla scelta di voto operata dal suo delegato, non potendo essere considerato dissenziente.
- 2. Il delegato non si limita a votare, secondo le indicazioni dategli, sui punti all'ordine del giorno, ma esprime il voto anche su argomenti non all'ordine del giorno, dei quali il delegante non poteva, ovviamente, fornirgli alcuna indicazioni (cosiddetto eccesso di potere).** In tal caso, il voto espresso dal delegato deve ritenersi inefficace per il delegante il quale, conseguentemente, potrà impugnare la delibera. Il vizio relativo alla incompletezza dell'ordine del giorno ritenersi sanato dalla partecipazione al voto di soggetto privo di potere rappresentativo in relazione agli argomenti esorbitanti dall'ordine del giorno stesso.

### L'ordine del giorno delimita il contenuto della delega

Nel caso in cui, a sorpresa, nel corso della discussione, vengano introdotti argomenti sui quali i condomini non erano stati previamente avvertiti con l'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione, il vizio può essere sanato se la discussione è accettata dal condomino presente di persona, ma non anche nell'ipotesi in cui questi sia rappresentato da terzi, poiché la delega conferita per la partecipazione all'assemblea non può aver avuto ad oggetto anche le questioni ivi introdotte a sorpresa (cfr. Trib. Napoli 28.11.2000; Trib. Milano 8.2.1988).

3. **Il delegato, pur avendo ricevuto specifiche indicazioni di voto su tutti gli argomenti all'ordine del giorno, non vi si attiene votando difformemente rispetto alle indicazioni dategli.** Anche siffatta ipotesi configura un eccesso di delega con analoghe conseguenze<sup>11</sup>.

### **Il falsus procurator**

Può accadere che in assemblea partecipi, in qualità di rappresentante di un condomino, un soggetto a cui in realtà non è stata conferita alcuna delega (cosiddetto *falsus procurator*).

In questi casi, non avendo il condomino conferito alcun potere rappresentativo, l'attività posta in essere dal falso rappresentante nell'ambito dell'assemblea è inefficace nei confronti dello stesso condomino, che, pertanto, sarà considerato assente e potrà impugnare le deliberazioni adottate nella stessa assemblea.

La partecipazione del *falsus procurator*, dunque, può inficiare la validità delle deliberazioni. Tale circostanza, tuttavia, non è rilevabile d'ufficio ma solo su eccezione di parte. Come ha avuto modo di precisare la Cassazione, infatti, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato sono disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole sul mandato. Ne consegue che **l'operato del falso delegato nel corso dell'assemblea è inefficace nei confronti del solo delegante** fino ad un'eventuale ratifica di questi; tale inefficacia (temporanea) non è tuttavia rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo-rappresentato (Cass. civ., sent. 27 marzo 2003, n. 4531).

Il condomino falsamente rappresentato

ben potrà in un secondo momento accettare (anche per comportamenti conclusivi) e, dunque, ratificare l'operato svolto dal *falsus procurator*.

La presenza del *falsus procurator*, inoltre, oltre a rilevare ai fini della validità delle deliberazioni, potrebbe inficiare la valida costituzione dell'assemblea in riferimento alla formazione del quorum costitutivo. Si renderà pertanto necessaria la cosiddetta **prova di resistenza**, ossia **verificare se in assemblea si sia ugualmente raggiunto il quorum richiesto anche escludendo dal computo le quote del condomino "falsamente" rappresentato**. In tal senso si è espressa anche la Cassazione, secondo la quale: «La partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni in tale sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione» (Cass. civ., sent. 8 agosto 2003, n. 11943).

### **Chi può far valere i vizi della delega?**

Come precedentemente affermato, in difetto di norme particolari, ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato si applicano le regole sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass. civ., sent. 7 luglio 2004, n. 12466; sent. 27 luglio 1999, n. 8116 e sent. 26 aprile 1994, n. 3952).

---

1. Triola R., Andrighetti Formaggini M., *L'assemblea di condominio*, Milano, 2006, pag. 130 e segg.

## Giurisprudenza

Il tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto (Cass. civ., sent. 24.10.2014, n. 22685 e sent. 30.1.2013, n. 2218).

Il principio di diritto è stato recentemente confermato dal Tribunale di Napoli con sent. 31 luglio 2015, con la quale è stata respinta l'eccezione mossa dalla condomina in ordine alla mancata verifica, da parte del Presidente, delle deleghe conferite ai fini della regolare costituzione dell'assemblea. Infatti, spiega il tribunale, «il condomino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. cod. civ., modificato dall'art. 20 della legge 220 dell'11 dicembre 2012».

Nel caso specifico, la proprietaria di un immobile sito nell'edificio condominiale aveva agito in giudizio per ottenere l'annullamento delle delibere adottate nel corso dell'assemblea alla quale la stessa condomina, pur regolarmente convocata, non aveva partecipato. Tra i motivi di contestazione, l'attrice eccepiva la mancata verifica da parte del Presidente dell'assemblea delle deleghe conferite dagli altri condòmini – necessaria per accertare la regolare costituzione dell'assemblea – senza tuttavia contestare specificamente quali fossero le deleghe mancanti.

Il tribunale, pur accogliendo il ricorso per altri motivi, ha respinto l'eccezione in esame alla luce dei principi di diritto sopra enunciati.

In effetti, la delega concretizza, da un punto di vista giuridico, un rapporto contrattuale

tra condomino delegante e delegato disciplinato, in assenza di disposizioni specifiche, dalle regole generali del mandato di cui agli artt. 1703 e segg. cod. civ. Da ciò consegue che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condòmini. Del resto, la più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione ha più volte avuto modo di precisare che il condomino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non è legittimato ad impugnare la delibera per difetto di convocazione di altri condòmini, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ., anche dopo le modifiche apportate dalla legge di riforma del condominio 220/2012 (Cass. civ., sent. n. 9082/2014).

Nel caso di specie, dunque, la condomina non era legittimata a muovere contestazione inerenti la partecipazione all'assemblea degli altri condòmini a mezzo rappresentante.

Il Tribunale di Napoli ricorda altresì che, pur essendo onere del condominio convenuto dimostrare di aver controllato le presenze ai fini della corretta costituzione dell'assemblea, è necessario comunque che il condomino che agisca per l'annullamento formuli delle contestazioni specifiche sull'operato del presidente di assemblea. In difetto, al giudice non è consentito di sindacare in maniera generalizzata sulla correttezza del calcolo delle presenze e delle deleghe conferite.

### **In pratica ...**

**In caso di delega falsa o viziata:** solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

**In caso di delega su oggetto non previsto nell'o.d.g.:** il condomino presente tramite delegato potrà impugnare la delibera indipendentemente dall'atteggiamento assunto dal suo delegato (per il semplice motivo che su quest'ultimo, su un punto non evidenziato nell'o.d.g., delegato non era).

**In caso di delega all'amministratore:** il vizio può essere fatto valere da tutti i condominio interessati, in quanto trattasi di una violazione di legge, se il voto dell'amministratore è stato determinante per l'approvazione della delibera.

## **LA RAPPRESENTANZA DEI CONDOMINI ALL'ASSEMBLEA** (art. 67 disp. att. cod. civ.)

### **OGNI CONDOMINO PUÒ INTERVENIRE IN ASSEMBLEA**

#### **Personalmente**

A mezzo di rappresentante, munito di delega scritta:

- > per scelta volontaria;
- > necessariamente

-qualora l'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone;

-in caso di soggetti interdetti, inabilitati o soggetti ad amministrazione di sostegno (in tal caso, gli stessi saranno rappresentati in assemblea ex lege dal curatore o amministratore di sostegno i quali, a loro volta, potranno delegare un terzo);

-necessariamente nelle ipotesi di supercondomino quando i partecipanti sono complessivamente più di 60.

Nelle suddette ipotesi:

---

1. se i condòmini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e del valore proporzionale;

---

2. all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea;

---

3. ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto;

---

4. il rappresentante risponde con le regole del mandato.

---

# Le risposte alle domande più frequenti

---

**L'art. 67 disp. att. cod. civ. prevede che, se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di un quinto del valore proporzionale. Nell'eventualità in cui il regolamento contrattuale di un condominio composto da 50 proprietari con uguali millesimi, al contrario, limiti le deleghe in misura di due, quale delle due norme deve prevalere?**

L'art. 72 disp. att. cod. civ. stabilisce che alcune norme, fra cui l'art. 67 delle stesse disposizioni, non possono essere derogate dai regolamenti condominiali compresi, per interpretazione costante, anche quelli contrattuali. Il nuovo testo dell'art. 67 disp. att. cod. civ. prevede per i condomini con più di venti partecipanti un limite massimo al numero delle deleghe in assemblea, fino a un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Si ritiene che la clausola del regolamento citata nel quesito, prevedendo un limite inferiore, rimanga valida anche dopo la riforma. Viceversa, se prevedesse un limite superiore a quello stabilito dall'art. 67, dovrebbe adeguarsi alla disposizione avendo la stessa natura imperativa.

---

**La delega può essere conferita ad un soggetto terzo estraneo al condominio?**

Si. L'art. 67 disp. att. cod. civ. attribuisce a ogni condomino la possibilità di intervenire all'assemblea condominiale anche a mezzo di rappresentante. La norma non subordina tale potere a peculiari condizioni, pertanto la delega può essere validamente conferita sia

ad un altro condomino, sia a un soggetto estraneo al condominio.

---

**Oggetto dell'assemblea condominiale è la modifica del contratto di lavoro del portiere. Taluni condòmini potrebbero rilasciare la delega al portiere stesso per essere rappresentati in assemblea? Si configura conflitto d'interessi?**

Alla materia del conflitto di interessi in condominio deve ritenersi applicabile la disciplina dettata dall'art. 2373 cod. civ. per le società, con conseguente esclusione dal diritto di voto del condomino che, rispetto alla deliberazione assembleare, si ponga come portatore di interessi propri, in conflitto con quelli del condominio. In tale ipotesi, tuttavia, occorre individuare la reale divergenza tra ragioni personali del condomino e interesse istituzionale comune. Nel caso in analisi, il conflitto di interessi riguarda il portiere delegato, per cui la situazione di conflitto è estensibile al rappresentato, solo nel caso in cui si accerti che quest'ultimo non era a conoscenza del conflitto di interessi. Al contrario, occorre presumere che il delegante - a conoscenza del conflitto di interessi - abbia valutato i propri interessi ritenendoli conformi a quelli portati dal delegato. Di conseguenza, deve ritenersi non applicabile l'art. 1394 cod. civ., per il quale «il contratto concluso dal rappresentante in conflitto d'interessi col rappresentato può essere annullato su domanda del rappresentato, se il conflitto era conosciuto o riconoscibile dal terzo».

---

### **Gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza da chi possono essere fatti valere?**

In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

---

### **Se il rappresentante munito di delega si allontana dall'assemblea senza aver fatto verbalizzare il dissenso circa la proposta votata all'unanimità dei restanti condomini, i condomini sono legittimati all'impugnativa?**

In tema di condominio, qualora dei condomini abbiano inviato a un'assemblea condominiale un loro rappresentante che, munito di delega, se ne sia poi allontanato senza aver fatto verbalizzare il proprio dissenso circa la proposta poi votata all'unanimità dai restanti condomini, stante il disposto di cui all'art. 1137, comma 2, cod. civ., non sono legittimati all'impugnativa della delibera approvata (cfr. Trib. Cassino, 11 settembre 2012).

---

### **Se marito e moglie, separati ma non divorziati, inviano in assemblea due diversi delegati a rappresentarli muniti di regolari deleghe, quale dei due delegati è autorizzato a rappresentare la comunione dei coniugi separati?**

Ai sensi dell'art. 67, comma 2, disp. att. cod. civ., qualora un'unità immobiliare

appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 cod. civ.

Pertanto, i coniugi separati pur potendo delegare ognuno di essi un proprio rappresentante, ai fini del computo millesimale saranno comunque considerati alla stregua di un solo condomino e, quindi, potranno esprimere un'unica manifestazione di volontà. Nell'ulteriore ipotesi di dissenso tra i due coniugi comproprietari (e quindi tra i relativi rappresentanti), deve ritenersi possibile l'intervento del presidente dell'assemblea, per esempio mediante sorteggio, anche se tale meccanismo non è più espressamente previsto nel nuovo art. 67 disp. att. cod. civ.

---

### **Il comproprietario dell'immobile deve necessariamente conferire delega in forma scritta per farsi rappresentare dall'altro comproprietario?**

A rigore, sì. Il nuovo art. 67 disp. att. cod. civ. richiede infatti espressamente la delega scritta, senza alcuna distinzione. Tuttavia, è frequente il caso del comproprietario che partecipa e vota in assemblea anche per conto degli altri comproprietari senza una delega espressa (si pensi al caso del coniuge che partecipa anche per conto dell'altro coniuge comproprietario). In questi casi, se non vi sono contestazioni, il voto espresso in assemblea deve ritenersi valido, anche perché l'irregolarità della delega riguarderebbe i rapporti interni tra rappresentante e rappresentato e potrebbe essere fatta valere solo dal comproprietario che, in questo caso specifico, non potrebbe non avere alcun interesse a sollevare la questione.

---

**Il delegato può partecipare a una deliberazione su un argomento non inserito all'ordine del giorno?**

Il soggetto che partecipa all'assemblea nella qualità di portatore della volontà del suo delegato deve rispettare le indicazioni pervenutegli da questi, a meno che si tratti di delega rilasciata "in bianco", nel qual caso il delegato godrà di ampia libertà al momento della discussione e del voto. Ad ogni modo si esclude che il delegato possa partecipare ad una deliberazione su un argomento non inserito all'ordine del giorno, perché di tale argomento, evidentemente, il condomino non poteva avere conoscenza al momento del conferimento della delega. L'ordine del giorno delimita il contenuto del potere di rappresentanza.

---

**Il delegato che sia anche condomino può partecipare in assemblea solo il qualità di rappresentante del delegante?**

Certo, ovviamente dandone comunicazione all'inizio della seduta. In tal caso, il condomino risulterà assente per sé stesso (e dunque non sarà conteggiato ai fini del quorum costitutivo) ma presente per il condomino che gli ha conferito a delega.

---

**Sono valide le clausole del regolamento che limitano in numero di deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto.**

Tali clausole possono ritenersi valide se approvate all'unanimità (clausole contrattuali) e a condizione che non violino il limite massimo introdotto dal nuovo art. 67 disp. att. cod. civ. per i condominii con più di venti unità immobiliari.

---

**Un condomino si allontana dall'assemblea al momento del voto, delegando oralmente un altro condomino. La delega è valida?**

Il nuovo art. 67 disp. att. cod. civ. dispone che la delega debba essere conferita in forma scritta. Di conseguenza, il condomino che, per cui nel nostro caso la delega orale non ha alcun valore e il condomino che si è allontanato deve considerarsi assente. Il condomino avrebbe potuto far verbalizzare la sua volontà di delegare un altro condomino prima di allontanarsi, così da soddisfare la forma scritta richiesta dalla legge.

---

**Due condomini si presentano in udienza con alcune deleghe firmate da altri condòmini ma senza indicazione del nome del delegato. Non potendo assumere più di 5 deleghe a testa, prima dell'inizio della seduta aggiungono il nome del delegato scegliendo tra i presenti in assemblea. È corretta questa procedura?**

Si tratta di una prassi diffusa, in taluni casi posta in essere all'insaputa dei condòmini assenti, alterando la genuinità del principio della maggioranza che deve presiedere alle decisioni dell'assemblea. Fermo restando che un eventuale vizio della delega potrà essere contestato solo dal delegante, occorre osservare che, in assenza di disposizioni contrarie, fino alla verifica dei presenti è sempre possibile conferire delega scritta, per cui potrebbe essere estremamente difficile per il presidente di assemblea rilevare eventuali irregolarità. Si suggerisce pertanto di far presente subito tale circostanza prima dell'inizio della seduta e, cosa importante, farla verbalizzare per le eventuali, successive azioni, anche in sede giudiziaria.

---

**Chi impugna la delibera votata dall'amministratore in violazione del divieto di delega deve dimostrare anche l'esistenza di una situazione di conflitto d'interessi in capo allo stesso amministratore?**

No, dopo la legge di riforma non è più necessario. In questo caso, al di là del conflitto d'interesse, la legge vieta solamente la delega all'amministratore. Ciò vuol dire che impugnando la deliberazione (da considerarsi annullabile) si dovrà dimostrare solamente che l'amministratore è stato delegato e non anche l'esistenza del conflitto d'interessi. Un alleggerimento del carico probatorio non indifferente! Diverso il discorso se il conflitto riguardasse un condomino. In tal caso, chi impugna dovrebbe dimostrare: la situazione di conflitto d'interesse; il carattere determinante del voto del condomino per

l'approvazione della delibera; il danno recatogli dalla delibera stessa (cfr. art. 2373 cod. civ.).

---

**Che cosa accade se il delegante non è in conflitto ma lo è il delegato che per lui esprime il voto?**

Secondo la Cassazione: «qualora il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato».

## ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

# Formulario

### 1. Delega del condomino a farsi rappresentare in assemblea

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ delega il sig./ (ovvero Sig.ra) \_\_\_\_\_ a rappresentarlo/la all'assemblea ordinaria del condominio sito in \_\_\_\_\_ via/ (ovvero Viale, Vicolo, Piazza, Corso, Largo) \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ che si terrà il giorno \_\_/\_\_/\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_ dando fin d'ora per rato e valido il suo operato.

In fede

\_\_\_\_\_ lì, \_\_\_\_\_

(firma)

\_\_\_\_\_

**Ogni condomino può farsi rappresentare, attraverso delega, in assemblea condominiale e sarà considerato "presente" ad ogni effetto.**

### 2. Lettera dell'amministratore in merito alla validità di una clausola del regolamento condominiale che dispone il rilascio di un numero limitato di deleghe

Raccomandata RR

Egr. Sig./Sig.ra)

\_\_\_\_\_

Riscontro la Sua del \_\_\_\_\_ per significarLe che è legittima la clausola del regolamento contrattuale di condominio che dispone che ciascun condomino possa essere portatore di un numero massimo di due deleghe.

In tale fattispecie infatti non viene violato il diritto disposto dall'art. 67 disp. att. cod. civ. di farsi rappresentare in assemblea, ma risulta disciplinata una modalità di intervento volta a garantire il dibattito e la collegialità delle assemblee.

Distinti saluti.

\_\_\_\_\_ lì, \_\_\_\_\_

L'Amministratore

\_\_\_\_\_

(firma)

**L'art. 67 disp. att. cod. civ. è dichiarato espressamente inderogabile dall'art. 72 disp. att. cod. civ. L'inderogabilità, tuttavia, attiene esclusivamente alla facoltà del condomino di conferire apposita delega e non anche alla possibilità di disciplinare, attraverso il regolamento condominiale, le modalità di esplicazione di tale facoltà ovvero i limiti qualitativi e quantitativi.**

### 3. Delega conferita dal proprietario dell'immobile al conduttore

Egr. Sig./Sig.ra

\_\_\_\_\_

Ho ricevuto, dall'amministratore del condominio, la convocazione dell'assemblea per il giorno <...> alle ore <...> in prima convocazione e per il giorno <...> alle ore <...> in seconda convocazione presso il suo studio con l'ordine del giorno che trasmetto in copia.

Considerato che mi ha espresso il desiderio di partecipare all'assemblea, non solo come è Suo diritto per quanto inerisce all'impianto di riscaldamento centralizzato, ma anche per quanto riguarda la modifica del regolamento di condominio con particolare riferimento a \_\_\_\_\_, Le conferisco la delega a partecipare in mia vece e sostituzione all'assemblea stessa con pieni poteri quindi di voto su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

RingraziandoLa per tale sostituzione, cordialmente La saluto.

Luogo e data

Il Condomino

<...>

### 4. Delega con indicazione di voto

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ quale proprietario/a dell'appartamento sito al piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_ nel Condominio \_\_\_\_\_, corrente in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_  
DELEGA

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_ a partecipare in sua vece all'assemblea condominiale del Condominio \_\_\_\_\_ che si terrà in prima convocazione, il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ ed in seconda convocazione, il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_.

La delega si intende conferita per entrambe le convocazioni

Per i punti all'ordine del giorno (che si allega) il delegato dovrà così votare:

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Punto n. \_\_ ( favorevole - contrario - astenuto )

Il delegato dovrà altresì farsi promotore delle seguenti proposte: \_\_\_\_\_

Luogo, data

Firma

# La giurisprudenza citata

---

**Trib. Napoli, sent. 31.7.2015**

Il condomino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. cod. civ., modificato dall'art. 20 della legge 220 dell'11.12.2012 (massima redazionale, 2015).

---

**Cass. civ., 24.10.2014, n. 22685**

Il tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

---

**Cass. civ., sent. 28.5.2014, n. 12018**

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, non è sufficiente che il conflitto di interesse sia dedotto in astratto, essendo al contrario necessario che lo stesso lo sia in concreto, così che esso potrebbe dirsi esistente solo se risulta verificata una sicura divergenza tra le ragioni personali del singolo e il contrario interesse istituzionale dell'ente di gestione (sul punto, v. Cass., Sez. II, sent. n. 10754/2011; sent. n. 3944/2002 e sent. n. 6853/2001).

---

**Cass. civ., sent. 18.4.2014, n. 9082**

In tema di condominio negli edifici, il condomino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. cod. civ., modificato dall'art. 20 della legge 220 dell'11.12.2012.

---

**Cass. civ., sent. 4.7.2013, n. 16774**

Qualora una unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all'assemblea che intenda deliberare l'approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale deve essere convocato il nudo proprietario, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria.

---

**Cass. civ., sent. 24.5.2013, n. 13004**

In materia di condominio, ai fini della invalidità della delibera assembleare, il conflitto di interessi può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare, e un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.

---

**Cass. civ., Sez. II, sent. 30.1.2013, n. 2218**

Il tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

---

**Cass. civ., sent. 10.8.2009, n. 18192**

In caso di conflitto di interessi fra un condomino ed il condominio, qualora il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato.

---

**Trib. Roma, Sez. V, sent. 6.4.2009**

In materia condominiale, ciascun condomino può esercitare il diritto di partecipare all'assemblea condominiale o direttamente mediante la sua personale presenza oppure incaricandone un'altra persona di sua fiducia. La norma che prevede tale facoltà per il condomino è contenuta nel comma 1 dell'art. 67 disp. att. cod. civ. il quale espressamente sancisce che «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante». Vanno quindi calcolati ai fini del quorum costitutivo i condomini deleganti.

---

---

**Trib. Larino, sent. 4.2.2008**

Nell'ipotesi di delega del voto, attesa l'applicabilità delle disposizioni in tema di mandato al rapporto corrente tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato, è legittimato a far valere un eventuale difetto di rappresentanza soltanto il falso rappresentato.

---

**Cass. civ., Sez. Unite, sent. 7.3.2005, n. 4806**

Devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (in quanto contrarie all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), quelle con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

---

**Cass. civ., sent. 25.11.2004, n. 22234**

In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino - amministratore, a quella dei condomini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore).

---

**Cass. civ., sent. 7.7.2004, n. 12466**

In tema di condominio e nella ipotesi di assemblea, i rapporti fra il rappresentante intervenuto ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega scritta, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

---

**Cass. civ., sent. 8.8.2003, n. 11943**

In tema di condominio negli edifici, la partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni in tale sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione.

---

**Cass. civ., Sez. II, 27.3.2003, n. 4531**

In materia di delibere condominiali, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole sul mandato, con la conseguenza che l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi; tale inefficacia (temporanea) non è tuttavia rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo - rappresentato.

---

**Cass. civ., sent. 22.7.2002, n. 10683**

In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall' art. 2373 cod. civ. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima "ratio", consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale. Ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto da altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse - non personale, ma in quanto componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; nè è applicabile, al riguardo, l'art. 1394 cod. civ., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse.

---

---

**Trib. Napoli, sent. 28.11.2000**

La regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti), opererebbe anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non può ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione. (Fattispecie di annullamento di delibera assembleare nella parte in cui, con riferimento al capo «Varie ed eventuali» previsto all'o.d.g., approvava la costituzione di un fondo speciale finalizzato a fronteggiare spese condominiali urgenti).

---

**Cass. civ., sent. 27.7.1999, n. 8116**

In difetto di norme particolari, i rapporti fra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

---

**Cass. civ., sent. 29.5.1998, n. 5315**

La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante (art. 67, comma 1, disp. att. cod. civ.), ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente.

---

**Cass. civ., sent. 2.2.1998, n. 982**

La giurisprudenza ha da tempo precisato le modalità pratiche di redazione con cui le materie debbano essere inserite nell'o.d.g. Il criterio affermato (che, stante le numerose pronunce conformi, può dirsi ormai consolidato) è quello per cui l'indicazione deve essere "specificata", cioè, separatamente argomento per argomento (cfr. Cass., sent. n. 21449/2010; sent. n. 5452/2007; sent. n. 14560/2004; sent. n. 13763/2004 e sent. n. 3634/2000), ma non necessariamente "analitica" (nel senso di richiedere obbligatoriamente anche l'indicazione di ciascun singolo "aspetto" della materia; cfr. Trib. Milano, sent. 4.5.2000). Comunque, i condomini, all'unanimità di tutti i partecipanti all'edificio (non solo dei presenti alla riunione), possono decidere su qualsiasi argomento anche non compreso nell'o.d.g.

---

**Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, sent. 5.12.1994, n. 328**

In mancanza di specifica previsione legislativa al riguardo, solo il regolamento di condominio può limitare il numero di deleghe da attribuire ad una stessa persona. In tal caso, la violazione della norma regolamentare dà luogo ad annullabilità della delibera.

---

**Cass. civ., sent. 26.4.1994, n. 3952**

In difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole sul mandato con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega.

---

**Trib. Milano, sent. 17.11.1988**

In tema di costituzione assembleare, la delega a partecipare all'assemblea condominiale conferita da un condomino a un terzo si presume conferita anche dal coniuge comproprietario dell'unità immobiliare.

---

**Trib. Torino, sent. 30.11.1988**

Nel caso di delega di rappresentanza in assemblea, è invalida - e quindi impugnabile dal singolo condomino - la deliberazione presa in materia non elencata nell'ordine del giorno inserito nell'avviso di convocazione.

---

**Trib. Milano, sent. 14.7.1988**

In generale si ritiene che il conferimento all'amministratore, da parte dei condomini, della delega a rappresentarli in assemblea è legittimo ma solo in relazione alla discussione e votazione su argomenti che non involgano l'operato, la responsabilità e la carica del mandatario; quando invece la delibera d'approvazione del rendiconto sia formalmente rispettosa del quorum previsto dall'art. 1136 cod. civ., ma in realtà sia stata adottata col voto determinante dell'amministratore munito di delega da parte dei condomini si considera viziata ai sensi dell'art. 2373 cod. civ. e quindi annullabile.

---

---

**Cass. civ., sent. 12.12.1986, n. 7402**

La partecipazione all'assemblea condominiale di un condomino fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento di condominio, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, non dà luogo a un'ipotesi di nullità assoluta della delibera stessa, rilevabile d'ufficio ai sensi dell'art. 1421 cod. civ., bensì a un'ipotesi di annullabilità ex art. 1137 cod. civ.

---

**Cass. civ., sent. 24.1.1980, n. 590**

Affinché uno dei comproprietari pro-indiviso di un piano o porzione di piano compreso in un edificio condominiale possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonché validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiede alcuna particolare formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea e abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza al secondo comproprietario.

---

**Cass. civ., sent. 28.6.1979, n. 3634**

**Non è necessaria la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui quest'ultima abbia per oggetto l'approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione costituisce atto che ha natura meramente valutativa del patrimonio, al solo fine del riparto delle spese, e non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali spettanti a ciascuno.**

---