
Assemblea condominiale: quali le regole per farsi rappresentare?

Ven 23/03/2018 - 10:06

Giuridicamente, l'assemblea condominiale è l'organo deliberante del condominio, in particolare e tra l'altro riguardo lavori, incarichi, utilizzo e gestione delle cose comuni. Per molti condomini il dover prendere parte all'assemblea è un'incombente poco gradito, ed è anche per questo che una domanda spesso posta ai consulenti del Centro Tutela Consumatori è quella di se e come sia possibile farsi rappresentare in assemblea da parte di un altro condomino.

Ma partiamo dall'inizio. L'assemblea ordinaria deve essere convocata, da parte dell'amministratore, almeno una volta nel corso dell'anno. L'avviso di convocazione deve avere la forma scritta, contenere i punti all'ordine del giorno ed indicare il luogo, la data e l'ora della riunione. Deve inoltre essere comunicata agli aventi diritto almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione. Vanno convocati tutti i soggetti che hanno diritto a partecipare all'assemblea. In particolare i proprietari delle singole unità immobiliari e gli eventuali usufruttuari.

Per quanto riguarda poi la delega, ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, ogni condomino può intervenire all'assemblea a mezzo di rappresentante, munito di apposita delega scritta. La delega può essere conferita ad uno dei condomini oppure anche ad una persona estranea al condominio. All'amministratore non possono essere conferite deleghe. Un ulteriore limite è previsto nel caso che i condomini siano più di venti. In questo caso il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. I regolamenti condominiali possono contenere limiti più restrittivi.

Il delegante deve essere considerato a tutti gli effetti presente all'assemblea. Questo va considerato quindi sia per quanto riguarda i millesimi "presenti", sia per il calcolo degli intervenuti (le cosiddette "teste"). Il rappresentante agisce per il delegante sulla base delle regole del mandato ex art. 1703 ss. C.C. Questo vuol dire che il delegato deve attenersi alle istruzioni di voto che gli sono state conferite dal delegante.

Esclusivamente nel ambito del cd. supercondominio (art. 1117 bis c.c.), al voto del rappresentante non possono essere posti limiti o condizioni da parte del delegante. Il voto espresso da parte del delegato,

anche se non conforme alle indicazioni del delegante, è sempre vincolante per quest'ultimo, come anche la delibera, che è valida ed efficace.

Il servizio di consulenza condominiale del CTCU è a disposizione per ulteriori informazioni a riguardo.