La delega ad altro soggetto nell'assemblea del condominio

Esperienza comune e motivo frequente di accesi dibattiti, nell'ambito delle assemblee condominiali, è la questione relativa al diritto di rappresentanza dei condomini stessi o, più comunemente intesa, la questione del conferimento delle "deleghe" in assemblea.
Fino a non molti anni fa, complice la norma lacunosa, regnava l'incertezza e, per certi aspetti, l'impunità, con assemblee, soprattutto di piccoli stabili, in mano a pochi condomini che potevano vantare un tale numero di deleghe, da parte di altri proprietari, da porre sostanzialmente nel nulla il dibattito e la discussione in ordine alle esigenze comuni, con votazioni finali del tutto scontate e praticamente inutili.
La riforma del 2012 ha posto un doveroso argine a tale (mal)costume, imponendo, nei condomini con numero di proprietari superiore a 20, il limite del quinto del valore dell'immobile e del numero dei condomini relativamente alle deleghe che, un singolo soggetto, può portare in assemblea e rigorosamente in forma scritta (art. 67 disp. att. c.c.), con necessità di rispettare entrambi i limiti (tanto il valore edificio-millesimi quanto il numero condomini).
Negli stabili più piccoli, vige tuttora il principio generale giurisprudenziale che, in precedenza, imponeva, anche in assenza di una norma specifica, di salvaguardare la doverosa attività di discussione intorno alle delibere da assumere.
Attenzione, però e sempre, a quanto possa dettare il regolamento di condominio che, sul punto, può disporre regole più specifiche e stringenti ma, comunque, senza poter derogare (in eccesso) al limite del quinto sopra riportato per i condomini più grandi.
Il delegato può essere chiunque, anche un soggetto estraneo al condominio, ma non l'amministratore, al quale è totalmente vietata l'assunzione di qualsiasi delega in assemblea.
Nel caso in cui il limite normativamente imposto alle deleghe non sia rispettato, la delibera così assunta si ritiene possa essere annullabile, ma andrà impugnata entro trenta giorni dalla sua adozione se il condomino impugnante era presente alla assemblea o dalla data in cui la delibera gli è stata comunicata, se era assente.
Nel caso di condomini più piccoli, cui si accennava (sotto le 20 unità di proprietari), al fine di fondare una valida impugnazione di delibera, non assunta con una doverosa disamina ma senza alcuna discussione o valutazione in assemblea, occorrerà opportunamente provare tale scenario, anche a mezzo di testimoni, ma sempre rispettando il termine perentorio di trenta giorni dall'assemblea stessa.

Avv. Carlo Bortolotti
C.so Buenos Aires, 45 - 20124 MILANO
tel. 02.39562104 - fax 02.45485345 - cell.347.7188684