



## La delega scritta può essere permanente, una sentenza vademecum. In condominio, la delega permanente è ammissibile. Presupposti e caratteristiche affinché sia efficace.

Avv. Marco Borriello - Foro di Nola 27/07/2021

Con la delega, il condòmino che non può o non ha particolare interesse a presenziare all'assemblea condominiale, può partecipare ugualmente alla **riunione** per il tramite di un delegato.

Si pensi al caso del proprietario assente, perché impegnato per motivi di lavoro oppure al locatore che preferisce delegare il proprio inquilino nelle **adunanze** in cui non si devono assumere delle decisioni di natura straordinaria.

In questi come in altri casi, la delega viene rilasciata in concomitanza della **convocazione** ricevuta. Se poi viene ritenuto opportuno dall'interessato, essa è rinnovata in occasione dell'assemblea successiva.

Invece, nel caso trattato dalla recente sentenza n. 457 del 02 luglio 2021 del Tribunale di Ferrara, il delegato in questione era stato destinatario di una **delega permanente**. In particolare, era stato disposto dal delegante che la persona de quo partecipasse a «**tutte le assemblee ordinarie e straordinarie del complesso immobiliare denominato ..., ratificando sin da ora ogni decisione assembleare dallo stesso approvata**».

Perciò, il magistrato emiliano è stato chiamato a rispondere alle seguenti domande: in condominio, è possibile delegare qualcuno a partecipare alle assemblee con una delega permanente? In caso affermativo, quali sono i presupposti giuridici per cui sarebbe valida ed efficace una delega di questo tipo?

Prima, però, cerchiamo di capire cosa è accaduto nella vicenda in esame.

### La delega scritta può essere permanente, una sentenza vademecum: il caso concreto

La lite sorge a seguito di una delibera assembleare dell'ottobre del 2019, in cui viene revocato l'incarico all'amministratore in carica e nominato il nuovo rappresentante.

Secondo la tesi degli attori, la decisione impugnata era stata adottata in dispregio al quorum deliberativo e alle maggioranze previste **dall'art. 1136 cod. civ.** Inoltre, **alla votazione**, così erroneamente formatasi, **aveva partecipato una persona munita di una delega permanente**.

Ciò, secondo gli istanti, non era regolare, in quanto si trattava di un atto non conforme al dettato **dell'art. 67 disp. att. cod. civ.**

Il Tribunale di Ferrara, esaminati gli atti, ha dato ragione agli attori, effettivamente, riconoscendo un vizio nella maggioranza con la quale si era espressa l'assemblea impugnata. Nonostante ciò, ha espresso **parere favorevole sull'ammissibilità** di una delega permanente.

### Delega in condominio: la legge

Secondo l'art. 67 disp. att. cod. civ. «*Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale*».

Pertanto, come confermato dalla giurisprudenza corrente, **ogni singolo proprietario può farsi rappresentare in assemblea**, può votare tramite il proprio delegato e sarà considerato

presente alla riunione a tutti gli effetti «*Ciascun condòmino può dunque farsi rappresentare in assemblea da altri condòmini o da soggetti terzi conferendo loro il potere di rappresentarlo in assemblea e di esercitare in suo nome il diritto di voto. In tal caso, sarà considerato presente ad ogni effetto, con tutte le conseguenze in ordine alla regolare costituzione dell'assemblea, alla legittimazione all'impugnazione della delibera ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. (ex multis Trib. Roma, sez. V, 6.4.2009)».*

Ovviamente, come precisato dal Tribunale di Ferrara, la mancanza di un delega scritta comporta la nullità dell'incarico conferito al delegato. In tal caso, quindi, la partecipazione del delegante si considererà come mai avvenuta «*Ai sensi del nuovo comma 1 dell'art. 67 disp. att. c.c., il delegato deve essere munito di "delega scritta".*

*In difetto di forma scritta, la delega è nulla, con la conseguenza che il condòmino che ha conferito delega non può considerarsi presente in assemblea».*

Infine, per il magistrato emiliano, la delega permanente è del tutto ammissibile, poiché non c'è alcuna ontologica incompatibilità con il dettato dell'art. 67 disp. att. cod. civ. Si tratta solo di esaminarla, nel caso concreto, in base alle regole del mandato a cui si rimanda.

### **Delega permanente in condominio: si applicano le regole del mandato**

Secondo la Cassazione, **la delega configura un contratto di mandato** tra il delegante e il delegato, perciò è logico riferirsi alla disciplina prevista dagli artt. 1703 e seguenti del codice civile «*La delega configura un contratto di mandato, per cui al rapporto tra delegante e delegato, in assenza di disposizioni specifiche, si applicano le norme generali del mandato di cui all'art. 1703 e seguenti c.c., in quanto compatibili (Cass. civ. 25.1.2016, n. 1234)».*

Ebbene, esaminando l'art. 1711, si ricava chiaramente che **il mandatario**, nello specifico il delegato in condominio, **deve attenersi alle istruzioni** che sono impartite dal delegante e non può eccedere dai limiti dell'incarico ricevuto.

Questo, ad esempio, potrebbe accadere proprio in occasione di una delega permanente, qualora nel mandato generale non siano specificati gli atti a cui il delegato può prestare il proprio consenso.

Se ciò dovesse accadere, però, sarebbe sempre ferma la possibilità per il mandante di ratificare l'operato compiuto in difetto di delega. Tale **ratifica** potrebbe avvenire anche in forma libera e, quindi, tacita.

Per il Tribunale di Ferrara, infatti, «*che la ratifica possa concludersi sempre anche in forma libera è confermato indirettamente dall'articolo 1712 co. II c.c., ai sensi del quale il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto la comunicazione del compimento del negozio gestorio importa accettazione, e tale regola deve ritenersi vevole **anche se il mandatario ha ecceduto i limiti del mandato***».

Pertanto, si parte dal presupposto che la delega permanente non contrasta con l'art. 67 disp. att. cod. civ. e che è conforme allo schema del mandato su cui si fonda giuridicamente.

Ebbene, se la stessa è troppo generale e all'interno della medesima non sono indicati gli atti su cui, specificatamente, il delegato ha diritto di esprimersi, per sanare il tutto sarà sufficiente una ratifica del delegante/condòmino.

Essa, secondo il Tribunale di Ferrara, potrebbe rinvenirsi nella mancata impugnazione dell'assemblea da parte del delegante, nonostante il delegato abbia espresso un voto non conforme al mandato ricevuto.

Ciò, ovviamente, non mancando di considerare che **solo il delegante ha il potere di rendere inefficace l'atto compiuto in eccesso** «*La giurisprudenza è concorde infatti nel ritenere che in difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentato ed il rappresentante intervenuto in assemblea siano disciplinati dalle regole del mandato con la conseguenza che solo il condòmino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (Cassazione civ. n. 3952/94) e non gli altri condòmini estranei a tale rapporto (Cass. n. 8116/99, Cass. n.*

4531/2003)».

Fonte: <https://www.condominioweb.com/delega-scritta-assemblea-condominio.18304>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*