



L'assemblea è valida anche se l'amministratore di condominio si fa sostituire dal padre?

L'assemblea condominiale è validamente costituita anche qualora l'amministratore non vi partecipi personalmente?

Il Tribunale di Parma, con sentenza del 23 febbraio 2017, ha stabilito che l'assemblea condominiale è validamente costituita anche qualora l'amministratore non vi partecipi personalmente ma nomini, anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea stessa, un sostituto. In tal caso, infatti, l'amministratore risponde, ai sensi dell'art. 1717 c.c., dell'operato del sostituto.

La decisione in commento prende le mosse dall'impugnazione proposta da una condomina contro la deliberazione.

Veniva contestata, tra l'altro, l'irregolare costituzione dell'assemblea, a causa della mancata partecipazione personale dell'amministratore, sostituto, in forza di apposita delega scritta, dal di lui padre, che aveva altresì svolto le funzioni di segretario verbalizzante.

Il Tribunale ha rigettato la censura sollevata dalla condomina, ritenendola infondata.

Il giudice emiliano ricorda anzitutto che **l'attività di amministrazione di un condominio costituisce un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza.**

Dunque, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini sono applicabili le disposizioni sul mandato.

Secondo quanto chiarito dalla Cassazione, **"Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto**, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato *intuitus personae*; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale" (Cass. Civ. 22 luglio 1999 n. 7888).

Qualora poi l'amministratore sostituisca altri a se stesso nell'esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall'assemblea e senza che sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto, a norma dell'art. 1717, primo comma, c.c., non rilevando che la sostituzione sia conforme ad una prassi nota ai condomini, fatto che, di per sé, non esprime la volontà del condominio (Cass. Civ. 9 aprile 2014 n. 8339).

Da qui **le conclusioni del Tribunale di Parma.** Il fatto che l'amministratore abbia delegato le proprie funzioni al padre non influisce sulla valida costituzione dell'assemblea e sulla legittimità delle deliberazioni assunte.

Del pari ininfluente deve ritenersi, in mancanza di un esplicito divieto nel regolamento di condominio, la circostanza che il delegato, nel corso dell'assemblea, abbia svolto le funzioni di segretario verbalizzante.

Pertanto, la nomina del Presidente e del Segretario dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge.

Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari.

Avv. Giuseppe Nuzzo

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano