



La delega telefonica vale quanto il due di picche. E' necessaria la forma scritta. Si alla delega condominiale via fax e via email.

Come deve essere fatta la delega per partecipare all'assemblea del condominio.

Avv. Alessandro Gallucci 27/05/2021

Ogni avente diritto a **partecipare all'assemblea condominiale** dev'essere informato per tempo dello svolgimento della riunione (cfr. artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c.).

Nello specifico, che si tratti di assemblea in presenza ovvero in videoconferenza è notorio che l'avviso debba essere ricevuto - è questo il senso del termine "**comunicato**" inserito nell'art. 66 disp. att. c.c. - almeno cinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento della riunione.

Inciso: avente diritto è una locuzione più ampia rispetto a quella classica di condomino vigente prima della riforma del condominio (l. n. 220/2012).

Ciò potrebbe stare a significare che il legislatore ha inteso allargare il novero dei soggetti che l'amministratore deve convocare: non solo i **proprietari** ma, quando ne hanno diritto, anche gli inquilini (es. sull'uso del riscaldamento).

Vedremo quale sarà l'orientamento giurisprudenziale in materia, nel mentre la dottrina ha ritenuto che non vi siano differenze di sorta, o quanto meno tali da far considerare compreso nel novero degli aventi diritto anche il **conduttore**.

Torniamo al *focus*: partecipazione all'assemblea per **delega**.

Ad ogni buon conto, qualunque sia il soggetto che ha diritto a partecipare, egli può farlo in due modi:

- personalmente;
- delegando un altro condomino o, se non vietato dal regolamento anche un soggetto estraneo alla compagine.

La delega a partecipare deve avere una particolare forma?

Al riguardo, per evitare confusione e fraintendimenti, è bene valutare la disciplina vigente prima dell'entrata in vigore della riforma rispetto a quella **attuale**.

Il motivo è semplice: nelle cause sorte prima del 18 giugno (data di entrata in vigore della legge n. 220) continua ad applicarsi la disciplina allora vigente; la **riforma**, infatti, com'è normale che sia non ha valore retroattivo.

Siccome il **contenzioso condominiale ante riforma** presente presso le corti di merito ed in sede di legittimità non è trascurabile, ci pare utile porre in evidenza gli aspetti della disciplina previgente e di quella attuale.

Delega a partecipare all'assemblea e legislazione precedente la riforma

Recitava il primo comma dell'art. 67 disp. att. c.c.:

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Nessun cenno alla **forma della delega**.

In questo contesto la Cassazione ha specificato che "*il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale può essere attribuito anche verbalmente, e la prova della esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato*

può essere acquisita con ogni mezzo" (Cassazione, 27 marzo 1998, n. 3251).

Il regolamento di condominio, tuttavia, poteva porre dei limiti formali essendo pacifico che lo statuto della compagine può contenere disposizioni volte a regolare **l'amministrazione della cosa comune**.

Era buona norma, comunque, concedere la delega per iscritto e, nei casi di particolare importanza, indicare anche le intenzioni di voto del delegante così da non renderla uno strumento utile a rafforzare la posizione del delegato.

Non può sottacersi che in questo contesto di **assoluta libertà di forme** era invalsa la prassi della così detta delega telefonica. Ciò accadeva soprattutto quando in assemblea non v'erano i quorum deliberativi sufficienti: in questi contesti la telefonata al vicino serviva a scongiurare il nulla di fatto.

La delega dopo l'entrata in vigore della riforma del condominio

La musica, come si suole dire, è decisamente cambiata dal 18 giugno del 2013. In particolare, il nuovo primo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. specifica che:

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Insomma non solo la delega dovrà, **obbligatoriamente**, essere rilasciata **per iscritto** ma in condomini particolarmente grandi non si potrà superare un determinato numero: diversamente le delibere devono considerarsi annullabili.

Niente più deleghe telefoniche? Esatto.

Resta una possibilità: 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.

Proprio in relazione alla possibilità di conferire delega a mezzo email, il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 78 del gennaio 2021 ha avuto modo di affermare che *"ai sensi del novellato art. 67, 1° cpc, disp. att. c.c. "ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta." ma nulla dice la norma in ordine alla forma di tale scritto che, dunque, ben può essere costituita da una semplice mail"* (Trib. Roma 4 gennaio 2021 n. 78).

La delega e la partecipazione all'assemblea on-line

Nessuna differenza è posta in merito alla **forma della delega** quando la riunione condominiale si svolge a distanza, ossia su piattaforma elettronica.

Al riguardo, chiaramente, va evidenziato che il presidente dell'assemblea avrà necessità di verificare l'esistenza della delega scritta.

Buona norma consiglierebbe dunque di fornire questo documento all'amministratore prima dell'assemblea, ma nulla vieta che ciò possa essere fatto anche all'inizio della **riunione**.

In tal caso, evidentemente, il delegato dovrà inviare a mezzo **telematico** la delega, per consentire di verificarne la regolarità.

È bene ricordare che il presidente dell'assemblea, avendo potere di direzione e controllo della riunione, ha facoltà di escludere un delegato in relazione a quella delega che non dovesse essere conforme a quanto previsto dalla legge o dal regolamento.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/forma-scritta-della-delega-per-partecipare-allassemblea-del-condominio.1774>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano