



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Chi può contestare la validità della delega assembleare?

La pronuncia del Tribunale pugliese consente una riflessione sull'efficacia della delega nello svolgimento dell'assemblea condominiale.

Avv. Nicola Frivoli 29/05/2023

Con **pronuncia emessa in data 9 maggio 2023, n. 1766**, il Tribunale di Bari rigettava l'**impugnativa a delibera condominiale** da ritenersi nulla e/o annullabile, proposta da un condomino.

Carenza nell'interesse ad agire di un condomino per fare valere il vizio relativo la delega: Fatto e decisione

L'attore, a sostegno delle proprie ragioni, deduceva l'invalidità della deliberazione impugnata per irregolarità del quorum di legge, ed in carenza dei requisiti relativi alle deleghe rilasciate a taluni condomini, nonché la violazione del disposto dell'art. 1135 c.c.

Si costituiva il condominio-convenuto, evidenziando l'infondatezza dell'assunto della controparte, chiedendo il rigetto dell'impugnativa a delibera condominiale, eccependo la carenza di legittimazione attiva dell'attore a far rilevare vizi concernenti la partecipazione dei condomini all'assemblea condominiale e contestando tutti gli aspetti afferenti il merito della contesa.

La causa veniva istruita in via meramente documentale e rinviata per la precisazione delle conclusioni; a tale udienza il giudice monocratico introitava la causa per la decisione, assegnando i termini alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, ex art. 190 c.p.c.

Il giudicante esaminava la controversia ritenendo infondato l'assunto dell'attore in ordine all'aspetto delle deleghe presenti a verbale.

In linea di principio è condivisibile quanto sostenuto dal magistrato in riferimento alla Cassazione delle Sezioni Unite (Cass. S.U. 7 marzo 2005, n. 4806), che traccia una linea demarcazione precisa della distinzione tra delibere nulle ed annullabili, sottolineando che **le ipotesi di nullità sono sempre riservate ad ipotesi radicali**.

Il giudice monocratico rilevava, altresì, che i vizi collegati agli aspetti afferenti il difetto di convocazione rientrava, senza ombra di dubbio, nell'alveo dell'annullabilità, che non era un vizio rilevabile d'ufficio, rispetto alla nullità.

In buona sostanza, **il soggetto che è legittimato a richiedere l'annullabilità di un atto è unicamente il soggetto che ha interesse a farlo valere**.

Infatti, l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (Cass. civ. sez. VI, **25 giugno 2018 n. 16673**; Cass. civ. Sez. VI - II, Ord. 10 maggio 2013, n. 11214).

In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, costituendo appunto **l'omessa convocazione di un condomino motivo di annullamento**, e non già di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1441 c.c., secondo il quale *"l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito"*



dalla legge, e, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condòmini" (Cass. civ. sez. II, 31 marzo 2017, n. 8520).

La delega è lo strumento mediante il quale il singolo condomino - regolarmente convocato alla riunione condominiale dall'amministratore o, eccezionalmente, da uno o più condomini - **che non possa o non voglia partecipare all'assemblea**, di conferire ad un altro soggetto la possibilità di considerarlo comunque presente all'adunanza, al fine di adottare le relative decisioni poste all'ordine del giorno.

In tal modo, il condomino delegante è considerato "presente" ad ogni effetto, con ovvi riflessi in ordine alla legittimazione all'impugnazione ed alla decorrenza per il ricorso all'autorità giudiziaria.

Salvo espressi divieti contenuti nel regolamento condominiale, contenuti nei **commi 1 e 5 comma del citato art. 67 disp. att. c.c.**, chiunque può rappresentare un condomino in assemblea, sia esso un altro condomino, un familiare, il conduttore, una persona estranea alla compagine condominiale; nulla esclude, poi, che i delegati possano rappresentare più condomini, a meno che non vi sia un'apposita disposizione del regolamento che tenda ad evitare che si faccia incetta di voti.

Ne consegue che l'istante-condomino non poteva impugnare l'atto collettivo perché privo dell'interesse ad agire, posto che tale azione, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., preceduta dal procedimento di media-conciliazione (Dlgs. n.28/2010) avrebbe potuto essere opposta solo dal condomino interessato alla delega conferita.

Ne consegue che solo il **condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati** a fare valere gli eventuali vizi della delega e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass. civ. 2218/13 e Cass. 12466/04).

L'operato del delegato in seno all'assemblea non è nullo e neppure annullabile, ma solo inefficace nei confronti del mandante fino alla ratifica di questi e tale temporanea inefficacia non è rilevabile d'ufficio ma solo dal condominio pseudo rappresentato.

Per completezza, anche le ulteriori doglianze dell'attore il giudice d'ito le ha considerate infondate, con riferimento alla violazione dell'art. 1135 c.c., in ambito della competenza dell'assemblea condominiale, poiché i lavori deliberati per l'ascensore non presenterebbero il **carattere di urgenza**.

Nella fattispecie posta al vaglio del Tribunale pugliese, si rilevava l'insussistenza dell'interesse ad agire della parte attrice nell'impugnare la delibera condominiale e la domanda veniva rigettata.

Considerazioni conclusive

Solo, dunque, il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini, perché estranei a tale rapporto Si sottolinea come sia facoltà unicamente del condomino delegante impugnare la delibera che assume viziata per essere stato falsamente rappresentato in assemblea e come sia suo onere fornire prova dell'utilizzo illecito della delega.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/chi-puo-contestare-la-validita-della-delega-assembleare.20650#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano