IL DIRITTO DI DELEGA PER LA PARTECIPAZIONE ALL’ASSEMBLEA.

CASI LIMITE E QUANDO NON C’E’.

Il nuovo art. 67 disp. att. c.c. dispone nel suo primo comma, per quanto qui interessa, 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*”.

La norma è tra quelle inderogabili ai sensi dell’art 72 disp. att. c.c., che la richiama espressamente.

Ne consegue che neppure un regolamento di natura contrattuale potrebbe contenere una diversa previsione.

Dalla suddetta norma si ricava che quello di partecipare all’assemblea a mezzo di un delegato è un vero e proprio diritto soggettivo.

La stessa norma pone però un limite al diritto di delega.

Nel caso in cui il condominio abbia più di venti partecipanti, il delegato non può rappresentare più di un quinto degli stessi e del valore proporzionale.

L’intento della previsione legislativa è encomiabile.

Si mira ad evitare la c.d. incetta delle deleghe, assai frequente prima della riforma.

Con questo metodo un solo condomino o, in allora, lo stesso amministratore, poteva gestire come voleva l’assemblea, se solo si fosse preoccupato di ottenere previamente dai condomini il numero delle deleghe sufficienti ad assumere le delibere del caso.

Ora tutto ciò non è più possibile.

Anzi, anche in questo caso, come spesso accade nella materia condominiale, è meglio usare il dubitativo e dire perciò “non sembrerebbe più possibile”.

I

Nei caseggiati più grandi, quando i condomini sono più di venti, si è detto che un unico delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini.

Ponendo il caso che i condomini siano ventuno (“*più di venti*”) non potrà rappresentarne più di quattro.

Compreso sé stesso, potrà pertanto votare al massimo per cinque teste.

Oltre al numero dei condomini, come si è visto, vi è anche un limite delle quote proporzionali che possono essere rappresentate.

Il delegato non può rappresentare più di duecento millesimi.

Considerando le più comuni maggioranze necessarie per adottare una delibera e considerando che si tratti di seconda convocazione, che è poi il caso di gran lunga più frequente, possono verificarsi le seguenti situazioni limite.

A

Delibera con cui, ad esempio, si nomina l’amministratore o si decidono i lavori straordinari.

In questi casi la maggioranza richiesta dalla legge è quella degli intervenuti all’assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell’edificio (art. 1136, secondo comma, c.c.).

Ragionando un momento, si scopre che un singolo condomino può ancora gestire da solo l’assemblea, anche dopo la Riforma.

E’ sufficiente che lo stesso riceva il numero massimo delle deleghe possibili, quattro per 200 millesimi complessivamente rappresentati, che la sua unità abitativa o le sue unità abitative raggiungano almeno i trecento millesimi e che in assemblea non siano presenti più di nove condomini (sui ventuno dell’esempio).

In questo caso il condomino in questione potrà raggiungere da solo il numero delle teste necessario per poter deliberare, cinque su nove, la sua più quella degli altri quattro condomini che gli hanno conferito la delega.

Egli avrà anche i millesimi necessari, e cioè cinquecento: i suoi trecento più i duecento dei condomini deleganti.

Ostacolo aggirato, in una situazione forse limite, ma che può verificarsi nella realtà, specie nei casi in cui un condomino, si è detto, sia proprietario di qualche appartamento nel caseggiato e rappresenti conseguentemente un cospicuo numero di millesimi (almeno 300).

Si tenga però conto che in seconda convocazione occorre comunque che siano presenti in assemblea tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell’edificio e un terzo dei partecipanti al condominio (art. 1136, terzo comma, c.c.).

Perciò, così come è vero che i condomini presenti in assemblea devono essere non più di nove, è anche vero che devono essere almeno sette (un terzo dei partecipanti al condominio).

Tenuto conto di tutti i numeri, la forbice allora si restringe notevolmente.

E’ anche vero però che qui stiamo parlando di gestione assoluta e “solitaria” dell’assemblea, presupponendo che tutti gli altri condomini siano contrari.

La forbice si allarga in modo esponenzialmente tutte le volte che il condomino in questione sia appoggiato in assemblea da qualcun altro che ne condivida volontà ed interessi, magari un amico o un famigliare, ancor meglio se, a sua volta, portatore di qualche delega.

Basta perciò poco perché un solo condomino o pochissimi tornino a governare le assemblee, nonostante l’introduzione della nuova normativa.

B

Ancora più facile aggirare l’ostacolo del limite delle deleghe nel caso di approvazione del rendiconto.

Le presenze in assemblea (del caseggiato con ventuno condomini) devono essere almeno quelle di cui sopra, sette condomini che rappresentino almeno trecentotrentaquattromillesimi.

Per assumere la delibera in questo caso è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all’assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell’edificio (art. 1136, terzo comma, c.c.).

Perché un solo condomino possa gestire l’assemblea sarà nuovamente sufficiente che i condomini presenti non siano più di nove.

Basterà però in questo caso che il condomino portatore delle deleghe sia proprietario di uno o più immobili che rappresentino almeno centotrentaquattro millesimi.

In questo tipo di delibere, quello che nelle altre di cui sopra poteva dirsi non impossibile ma difficile da riscontrarsi nella realtà, qui diventa molto più facile.

Presumendosi quote uguali o quasi, basta che il condomino delegato sia proprietario nel caseggiato di due immobili e un box per ciascuno di essi (50 mm. + 50 mm. + 17 mm. + 17 mm. = 134 mm.).

II

Encomiabile lo scopo del nuovo art. 67 disp. att. c.c., quindi.

Ma come si è visto la norma è aggirabile, e neppure in situazioni del tutto “limite”.

E’ poi sufficiente qualche piccola “alleanza” perché pochissimi condomini possano spadroneggiare in assemblea.

A parte ciò vi è una conseguenza di cui probabilmente il legislatore non ha tenuto conto.

Vale a dire che in alcune situazioni tutt’altro che “limite”, che nella realtà infatti esistono e che non sono poche, un condomino non può farsi rappresentare in assemblea.

Viene perciò meno, per lui, quello che all’inizio di queste note è stato definito come un diritto soggettivo.

Si tratta dei casi in cui un condomino sia proprietario di uno o più immobili per un totale di duecentouno millesimi o più.

Si pensi al grande proprietario immobiliare, al costruttore che deve ancora vendere una parte degli immobili, all’Istituto di credito, all’Assicurazione, al Comune, alla Chiesa, etc..

Questi non può conferire alcuna delega, perché verrebbe immediatamente ad essere superato il limite del quinto del valore proporzionale.

Spesso accade che questi grandi proprietari risiedano in altre città, rispetto al caseggiato, con la conseguenza che presenziare all’assemblea può diventare per essi davvero complicato.

A mio parere l’unico modo per far partecipare altri al proprio posto è quello di conferire agli stessi una procura notarile: in questo caso gli “altri” non saranno più tali, ma è come se il condomino fosse personalmente presente all’assemblea, senza dover ricorrere alla delega prevista dall’art. 67 disp. att. che in questo caso, si è visto, non può essere data.

Insomma e per concludere, anche questa nuova norma introdotta dalla riforma poteva forse essere meglio meditata.