

Fisco e dintorni

Delegare o non delegare? Questo è il dilemma

Tutto ciò che si deve sapere per delegare correttamente nelle assemblee di condominio

di **Leonardo Comucci** - Esperto Fiscale



Nella foto
Leonardo Comucci

Nella nostra consueta rubrica, approfittando anche dell'estate, affrontiamo un argomento non proprio attinente alla materia fiscale, ma che suscita continuamente degli interrogativi.

Quante volte vi è capitato di non poter partecipare personalmente ad un'assemblea di condominio e di aver avuto la necessità di delegare qualcuno?

Proviamo a fornirvi qualche veloce risposta sugli interrogativi più comuni. Ad esempio: quante deleghe possono essere conferite ad un singolo soggetto? I condomini possono farsi rappresentare dall'Amministratore del condominio? E possiamo continuare con un altro interrogativo comune sia per chi delega, sia per chi è delegato: qual è la disciplina applicabile ai rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato? Potremmo finire domandandoci anche che forma deve avere la delega...

Per rispondere correttamente, dobbiamo premettere che la materia è regolata solo dall'art. 67 delle disposizioni attuative del codice civile. Il pri-

mo comma di questo articolo stabilisce espressamente che "ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante". Tale disposizione è definita inderogabile dal successivo art. 72, per cui qualunque previsione di segno contrario, contenuta in un regolamento di condominio o in un atto d'acquisto o deliberata in assemblea, deve ritenersi nulla.

Ovviamente, però, ciò non può tradursi in mancanza di limiti; anzi, secondo la giurisprudenza, infatti, un regolamento di condominio di origine anche assembleare può limitare il numero delle deleghe e indicare i soggetti ai quali la delega può o non può essere conferita.

Per completare la risposta al nostro primo quesito, ne deriva che laddove il regolamento di condominio nulla disponga in proposito, non vi è alcun limite alle deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto qualunque.

Un analogo discorso può farsi anche in merito alla possibilità da parte dei condomini di farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore. Conformemente a quanto già esposto, deve ritenersi che, in difetto di espresso divieto contenuto nel regolamento di condominio, l'amministratore può legittimamente rappresentare in assemblea i condomini che lo hanno delegato. Tuttavia, ciò non toglie che ragioni di opportunità suggeriscano all'amministratore, in tutti i casi in cui i condomini siano chiamati a valutare il suo operato o, comunque, vi sia una situazione di conflitto di interessi, di astenersi dalla votazione.

Sulla disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato, la giurisprudenza ha chiarito che, in difetto di norme particolari, tali rapporti debbano "ritenersi disciplinati



Le risposte ai mille interrogativi di chi non può partecipare personalmente alle assemblee di condominio.

argomento posto all'ordine del giorno. In tale ipotesi, fra l'altro, si pone anche un altro quesito: gli altri condomini estranei al rapporto delegante/delegato potrebbero far valere eventuali vizi della delega, atteso che in sede assembleare ciascun condomino avrebbe la possibilità di verificare le indicazioni in essa contenute? Alla luce del più recente orientamento giurisprudenziale, sembrerebbe prevalere la risposta negativa; tuttavia, permangono alcuni dubbi su

questo argomento.

Concludiamo questa nostra breve guida sulle deleghe nelle assemblee di condominio affrontando l'argomento della forma della delega.

Sul punto è stato precisato che il potere di rappresentanza possa essere attribuito anche verbalmente. E ciò, con riferimento sia agli atti di ordinaria amministrazione, sia a quelli di straordinaria amministrazione. Per chiarezza del delegante e del delegato, il consiglio è comunque sempre quello di procedere ad un'eventuale delega in forma scritta.

dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o 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 condomini estranei a tale rapporto" (in tal senso si è espressa più volte la Corte di Cassazione).

Ciò vuol dire che solo l'interessato potrà impugnare la delibera assembleare che il mandatario, con il proprio operato, ha contribuito ad assumere. Rimarrà, ovviamente, la facoltà agli altri condomini di chiedere nei confronti del falso rappresentante il risarcimento dei danni per aver confidato nell'operato di una delibera, poi dichiarata invalida.

Più complessa è, invece, la questione di un'eventuale delega "vincolata", cioè della delega che espressamente indica al delegato il voto da esprimere su ogni

Chi avesse quesiti di carattere generale attinenti la materia fiscale, può inviarli al numero di FAX 06 233 222 788.