



Cassazione sentenza nr. 5315 del 29.5.1998 - Cassazione sentenza nr. 4530 del -8-1982

Se consideriamo che il rapporto delegante/delegato si svolge in un ambito qual è quello del contratto di mandato nel quale si ritiene che la fiducia sia un elemento essenziale e imprescindibile della fattispecie, non possiamo non rilevare come la seconda clausola ponga una limitazione assai più penetrante rispetto a quella posta dalla prima e come, pertanto, tale limitazione non possa essere prevista se non con il consenso unanime di tutti i soggetti interessati cioè di tutti i proprietari/condomini.

Viste in questi termini le 2 sentenze in oggetto non si pongono in alcun modo in contrasto e, anzi, appaiono perfettamente compatibili sia reciprocamente sia rispetto alla disciplina generale del condominio.

Se le affermazioni contenute nelle citate sentenze della Cassazione sono in grado di guidarci verso una conclusione che abbia valenza pratica e operativa questa non può che consistere nelle seguenti considerazioni:

1. **il diritto di farsi rappresentare in assemblea** non può essere in alcun modo escluso da una clausola del regolamento di condominio;
2. il regolamento di condominio può soltanto prevedere una concreta regolamentazione dell'esercizio di tale diritto entro limiti ristretti;
3. costituisce regolamentazione dell'esercizio del diritto di farsi rappresentare in assemblea quella clausola che prevede un numero massimo di deleghe conferibili. Tale clausola, vista la natura della limitazione, può essere validamente approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista per l'approvazione delle clausole regolamentari;
4. allo stesso modo, costituisce mera regolamentazione di tale diritto la clausola che consente di attribuire la delega solo a ben determinati soggetti. In considerazione della natura di tale clausola la quale è in grado di porre un vero e proprio vincolo giuridico incidente sui diritti dei singoli - per l'approvazione della stessa è necessario il consenso unanime di tutti i condomini

VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE Il verbale dell'assemblea del condominio, anche nella parte in cui indica la presenza, di persona o per **delega**, dei condomini, offre una prova presuntiva, di modo che spetta al condomino che impugni la deliberazione, contestando la rispondenza a verità di detta indicazione, di fornire la relativa dimostrazione. Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12119

Qualora all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale vi sia la conferma o meno dell'amministratore in carica, l'esame e l'approvazione del bilancio consuntivo, l'amministratore, non può votare in qualità di delegato di un condomino se nella delega il condomino stesso, non abbia espresso la sua volontà circa il voto da esprimere in assemblea e abbia quindi lasciato la massima facoltà di espressione di voto all'amministratore. In tali casi l'amministratore non potrà votare neanche con **la delega**, in quanto si trova in una situazione di conflitto di interessi; perché le decisioni da prendere, infatti, riguardano proprio il suo operato. Cassazione Sez. III, N° 10683, del 22/7/02

In difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole del mandato, con la conseguenza che solo il condomino **delegante** è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega. Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3952

Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro



Tribunale Napoli 28/11/00: il principio secondo il quale solo l'assente o il dissenziente può impugnare la delibera annullabile, non si applica se il condomino, presente per **delega**, ha votato favorevolmente ad un punto che non figurava all'ordine del giorno, atteso che, in questo caso, il delegato ha votato in difetto di valida procura, ovvero senza poteri.

Assemblea dei condomini: conflitto d'interessi tra il singolo condomino e il condominio
Cass. Il Sez. Civ. n. 22234 del 25/11/2004 In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato **delegato** da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato

Cass. Civ. 03.07.2004 n. 12466 – L'assemblea nella comunione

In tema di comunione dei diritti reali, la Corte di Cassazione, con pronuncia del 3 luglio 2004 n.12466, ha stabilito che, nel caso di assemblea dei comunisti avente ad oggetto affari di ordinaria amministrazione, colui che intenda partecipare all'assemblea debba essere munito di valida delega di uno o più comunisti aventi diritto alla partecipazione. Ai fini della validità della delega, non occorre che la sottoscrizione sulla stessa sia autenticata. Ne consegue che, ove la delega sia stata rilasciata per atto scritto, il notaio incaricato di redigere il verbale di assemblea e che pertanto in tal occasione riveste il ruolo di segretario e non di notaio, non può non ritenere valida la delega scritta non autenticata.