

La Suprema corte sulla rappresentanza in condominio: non sempre rileva che ci sia la delega

Comproprietari, ognuno fa da sé

Ciascun coniuge mantiene facoltà di impugnare la delibera

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Rapporti coniugali da maneggiare con cura anche nella gestione del condominio. In presenza di coniugi comproprietari dell'immobile, l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione assembleare a entrambi i condòmini. Ma la partecipazione alla riunione può riservare delle sorprese. Infatti, nel caso in cui vi prenda parte solo uno dei coniugi, anche in qualità di delegato dell'altro, quest'ultimo conserva la facoltà di impugnare le deliberazioni assembleari ove il mandataro sia andato oltre i propri poteri, per esempio laddove abbia votato positivamente su una questione non prevista all'ordine del giorno. È il chiarimento che giunge dalla seconda sezione civile della Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 27772, pubblicata lo scorso 2 ottobre 2023.

Il caso. Due coniugi, com-

proprietari di un'unità immobiliare all'interno di un edificio condominiale, avevano impugnato la deliberazione del novembre 2013 con cui l'assemblea aveva deciso di accantonare dei fondi per la realizzazione di alcuni interventi di impermeabilizzazione dei box. In primo grado il tri-

bunale aveva annullato la delibera per la mancata corrispondenza tra i punti all'ordine del giorno e quanto effettivamente deciso in assemblea, con specifico riferimento all'accantonamento del fondo spese per i lavori. Il condominio aveva appellato la sentenza, contestando l'inam-

missibilità dell'impugnazione della delibera sulla base del fatto che detta comproprietaria era stata rappresentata in assemblea dal marito ed era stata adeguatamente informata delle questioni poste all'ordine del giorno, avendo anch'essa ricevuto il relativo avviso di convocazione.

La Corte di appello, con decisione del 2018, aveva tuttavia confermato la sentenza di primo grado, evidenziando come la mancanza all'ordine del giorno dello specifico argomento della costituzione del fondo spese necessario per l'avvio dei lavori avesse impedito alla condòmina non solo di valutare per tempo quale posizione assumere sulla questione, ma anche di esprimere una qualsivoglia indicazione al marito comproprietario, con la conseguenza che tale situazione era in tutto e per tutto equiparabile a quella dell'assenza del condòmino dall'assemblea. I giudici di appello hanno quindi escluso che la deliberazione di accantonare la somma necessaria per i lavori potesse ritenersi implicitamente contenuta nella questione posta all'ordine del giorno, avente a oggetto "attività straordinaria di impermeabilizzazione soletta box - esame delle richieste dei condòmini", né potesse es-

Il principio di diritto

Qualora una unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea, ma al contempo tutti i comproprietari devono essere individualmente convocati per la riunione e conservano il potere individuale di impugnarne le deliberazioni. Peraltro in casi del genere opera anche il disposto di cui all'art. 180, comma 1, c.c., a norma del quale la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta a entrambi e, quindi, ciascuno dei coniugi è legittimato a esperire qualsiasi azione diretta alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ivi inclusa l'impugnazione delle deliberazioni condominiali, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in ipotesi di litisconsorzio necessario

MF | MILANO
FINANZA

SAVE | THE | DATE |
23-25 OTTOBRE 2023

ITALY IS BACK

Fashion, lifestyle, design: così l'Italia torna protagonista con nuovi manager, nuovi modelli di sviluppo e nuove alleanze

Fashion, lifestyle and design: Italy is back in the limelight with new managers, new development models and new partnerships

23 OTTOBRE

La mappa 2024: quale futuro tra gruppi e alleanze? / *The timeline for 2024: which future among groups and partnerships?*

24 OTTOBRE

Digital for Fashion, le sfide per i brand e la filiera / *Digital for Fashion: the challenges for the brands and the supply chains*

25 OTTOBRE

New Gen, rivoluzione e trasmissione del saper fare / *New Gen: how to disrupt and transfer know-how*

in diretta su Class Cnbc (Sky 507), Class TV Moda (Sky 180) e in diretta streaming su milanofinanza.it, LinkedIn di MFFashion e piattaforma Zoom

MF
fashion



Hosted by

Classeditori

Class
CNBC

Class
TV
MODA

Class
AGORA

Main partner

INTESA SANPAOLO

Institutional partner

Camera Nazionale della Moda Italiana

Daily partner

Temera

Per info e iscrizioni



Partner

Aeroporto di Roma

mundys

Canepa

dami

deda.stealth

FSI

MISSONI

QUADRIVIO GROUP

tlc

Technical partner

VENINI

ZONIN

Special thanks to

Ruinart

Anagrafe da compilare con cura

sere ritenuta il normale sviluppo della discussione svoltasi in assemblea. Di qui l'annullamento della deliberazione assembleare, per violazione del disposto di cui all'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., che prevede che l'avviso di convocazione debba contenere la specifica indicazione dei punti all'ordine del giorno.

La decisione della Suprema corte. Il condominio ha quindi impugnato anche la decisione di appello, evidenziando come il voto espresso in assemblea dal condòmino presente in proprio e quale mandatario del coniuge dovesse comportare l'insanabile carenza di legittimazione attiva a far valere in giudizio la presunta annullabilità della deliberazione assembleare. Infatti, sempre secondo il condominio, ai sensi dell'art. 67, comma 2, disp. att. c.c., qualora una unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea. Per questo motivo, essendo pacifico che uno dei coniugi aveva presenziato e partecipato all'assemblea, anche in rappresentanza dell'altra

comproprietaria, doveva ritenersi che quest'ultimo avesse espresso un voto favorevole vincolante per entrambi, con la conseguente preclusione all'impugnazione di cui all'art. 1137, comma 2, c.c..

La Cassazione, nel respingere la predetta interpretazione, ha inteso garantire continuità al principio più volte espresso dalla giurisprudenza di legittimità per cui qualora una unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno sì diritto a un solo rappresentante in assemblea, ma al contempo tutti i comproprietari devono essere individualmente convocati e, soprattutto, mantengono il potere individuale di impugnare le deliberazioni.

Peraltro, come pure già evidenziato dai supremi giudici, in casi del genere opera anche il disposto di cui all'art. 180, comma 1, c.c., a norma del quale la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione dei coniugi spetta a entrambi e, quindi, ciascuno di essi è legittimato a esperire qualsiasi azione diretta alla tutela della proprietà o del godimento dell'immo-

bile, ivi inclusa l'impugnazione delle deliberazioni condominiali, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in ipotesi di litisconsorzio necessario.

Quanto alla circostanza che la comproprietaria avesse delegato il marito per la partecipazione all'assemblea e che quest'ultimo avesse votato a favore sul punto non compreso all'ordine del giorno, la Cassazione non ne ha ravvisato la rilevanza al fine di ritenere preclusa l'impugnazione della delibera alla moglie. Secondo i giudici di legittimità occorre considerare che tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condòmino rappresentato intercorre un rapporto di mandato, con la conseguenza che il mandatario non può eccedere i limiti conferitigli e che, in caso di partecipazione all'assemblea, non possono che individuarsi in relazione ai punti posti all'ordine del giorno. E infatti l'art. 1105 c.c. impone che i partecipanti alla riunione siano previamente informati dell'oggetto della deliberazione e quindi, ai fini della validità dell'ordine del gior-

no, lo stesso deve indicare, sia pure in modo non analitico, tutti gli argomenti da trattare, così da consentire a ciascun condòmino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di potere valutare l'atteggiamento da tenere. Quindi nel caso concreto la comproprietaria mandante, seppure avrebbe potuto ratificare il comportamento del marito, in mancanza di tale ratifica era legittimata a impugnare la specifica delibera, in quanto condòmina da considerarsi assente all'assemblea, essendo rappresentata in forza di una delega che non poteva però essere riferita ad argomenti non compresi nell'ordine del giorno, quale appunto quello della costituzione del fondo necessario per l'avvio dei lavori.

Sul punto si ribadisce come la Corte di appello avesse escluso la possibilità che la predetta questione potesse ritenersi implicitamente contenuta nel punto all'ordine del giorno relativo ai lavori. Tale valutazione di merito, ovviamente, per quanto rilevante nel caso concreto, non ha potuto essere presa in considerazione dai giudici di legitti-

mità. Non si può quindi che ricordare l'importanza per l'amministratore di annotare correttamente nell'anagrafe condominiale il nominativo di entrambi i coniugi, qualora gli stessi siano comproprietari dell'unità immobiliare, e di inviare a tutti e due l'avviso di convocazione assembleare, nei termini fissati dalla legge o in quelli, eventualmente maggiori, previsti dal regolamento. Fondamentale, poi, la corretta redazione dell'ordine del giorno, nel quale bisogna indicare in modo chiaro le questioni sulle quali i condòmini sono chiamati a pronunciarsi.

Alla luce di quanto accaduto nel caso di specie, sarà anche utile avere cura di indicare in maniera espressa la necessità di provvedere alla costituzione del fondo speciale per le opere di straordinaria amministrazione e le innovazioni, tanto più che molti amministratori ancora oggi sono soliti dimenticarsi di questo adempimento di legge che, secondo la giurisprudenza ormai maggioritaria, rende addirittura nulla la delibera sui lavori.

— © Riproduzione riservata —

Gentleman & Lei

IL MENSILE PER GLI UOMINI E LE DONNE CHE AMANO LA VITA

MILANO CHE RIDE E SI DIVERTE

Una città sempre più europea: dalla moda per le grandi serate, alle esperienze di degustazione per la Vendemmia di MonteNapoleone District. In più, lo speciale immobiliare, auto, gioielli e arte

IN EDICOLA
E IN DIGITALE

ABBONATI O ACQUISTA LA TUA COPIA IN DIGITALE

Scarica l'app Gentleman o accedi al sito www.gentleman.it



Classeditori