



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio, deleghe e voti in assemblea: si può delegare il voto ma con alcuni limiti

Autore: Redazione | 30/01/2014



La delega deve essere scritta e lo stesso soggetto delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore dell'immobile.

L'amministratore di condominio deve comunicare, a ciascun singolo condomino, la **convocazione** dell'assemblea almeno **5 giorni** prima della data fissata per la

prima adunanza, per posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o tramite consegna a mano.

Convocazione dell'assemblea

L'assemblea va **convocata** ogni anno dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni relative a:

- 1) conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;
- 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Compromesso

In linea generale, il condòmino è il titolare del diritto di proprietà di un piano o porzione di piano dell'edificio. Non è, quindi, condòmino chi abbia stipulato solo il **contratto preliminare** (volgarmente detto "compromesso") di compravendita e, pertanto, egli non potrà partecipare all'assemblea.

Voto in caso di affitto e usufrutto

In caso di **affitto**, il diritto di voto del **conduttore** è limitato alle ipotesi in cui debba deliberarsi sulle spese ordinarie e sulle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento; l'**usufruttuario** eserciterà il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Stop alle deleghe collettive

Ogni condòmino 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 **1/5** dei condòmini e del valore proporzionale.

Delega all'amministratore

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. Lo dicono le disposizioni di attuazione al codice civile. Dal tenore letterale della norma e dal fatto che lo stesso articolo disciplini la materia della rappresentanza all'assemblea, sia nel condominio che nel supercondominio, si ritiene che la limitazione valga pure per l'amministratore del condominio (anche nell'ambito del supercondominio).

Quorum

Ai fini della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni è previsto un duplice **quorum**:

- a) quello "**costitutivo**", ossia il numero minimo di condòmini che devono presenziare alla riunione,
- b) quello "**deliberativo**", il numero minimo dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo condominiale.

Note

Autore immagine: 123rf.com