



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanti millesimi si possono rappresentare in assemblea?

Autore: Redazione | 08/10/2021



Se chi vota ha troppe deleghe, la delibera è annullabile. Quali sono i limiti al numero di deleghe nei condomini con più o meno di 21 condòmini?

La riforma del condominio contiene un'indicazione precisa su **quanti millesimi si**

possono rappresentare in assemblea.

Ci sono alcuni aspetti da chiarire sul punto: qual è il numero massimo di deleghe che si possono avere per un'assemblea di condominio e cosa succede se lo si supera? Quante volte ha diritto a votare un condomino proprietario di più appartamenti?

Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Limite millesimi in assemblea di condominio: per chi vale?

Bisogna innanzitutto precisare che il limite massimo ai **millesimi che si possono rappresentare in assemblea** riguarda solo chi agisce per delega di altri condomini assenti, non invece chi è titolare di più immobili. In questo secondo caso, non c'è alcun tetto da rispettare; tuttavia, il condòmino con più unità immobiliari può votare una sola volta (va considerato cioè come una sola testa) mentre il calcolo dei suoi millesimi viene fatto sommando quelli di tutti gli immobili a lui intestati.

Tanto per fare un esempio, una persona proprietaria di 4 appartamenti vota una sola volta ma, al fine del calcolo delle maggioranze secondo **millesimi**, vanno sommati quelli dei 4 immobili in questione.

Leggi sul punto [Quante volte può votare in assemblea chi ha più appartamenti?](#)

Numero massimo di deleghe consentito in condominio

Nei palazzi con **più di 20 condòmini**, la stessa persona può rappresentare in assemblea non più di **un quinto** di tutti i condomini (non solo quelli intervenuti in assemblea) e dei millesimi dell'intero edificio.

Tale limite al numero di deleghe in condominio evita che l'assemblea si riduca ad un incontro tra poche persone che rappresentano l'intero condominio, di fatto annullando il momento della discussione.

Quindi, in un **condominio con 21 condomini**, la stessa persona può avere massimo 4 **deleghe** a condizione che queste non superino 200 millesimi totali.

La legge non dice nulla invece per i palazzi con 20 condomini o meno. Sembra pertanto, in assenza di un espresso limite, che ciascun condomino possa avere anche più deleghe di quelle appena indicate. Quindi, un condomino potrebbe rappresentare anche più di un quinto dei condomini e dei millesimi totali.

Il **regolamento di condominio** potrebbe però imporre delle limitazioni. Esso andrà quindi letto attentamente.

Leggi sul punto [Numero massimo di deleghe in condominio](#).

Che succede se chi vota ha troppe deleghe?

La partecipazione all'assemblea di uno o più rappresentanti forniti di un numero di deleghe superiori a quelle previste dalla legge o dal regolamento di condominio rende le relative **deliberazioni annullabili**.

Il che significa che l'assemblea deve essere impugnata entro massimo 30 giorni a pena di decadenza. Scaduto tale termine, il vizio si sana e l'assemblea non può più essere oggetto di contestazione.

A tal proposito, la Corte di Cassazione **[1]** ha detto che «la clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condòmini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente. Sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un **numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento** suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione».

Lo stesso ragionamento si ritiene potersi fare anche quando il condomino viola il

tetto di deleghe previsto dalla legge nei condomini con almeno 21 condòmini (limite che, come visto sopra, è costituito da un quinto di tutti i condòmini e un quinto dei millesimi del palazzo).

Note

[1] Cass. sent. n. 8015/2017.