

Conto che torna

Risponde
Raffaele Marcello*

Riforma del condominio, deleghe e divieti ecco cosa cambia

*Quali sono le novità della riforma del condominio?
Francesco Cimmino (Napoli)?*

Una delle più importanti novità introdotte con la riforma del condominio (Legge n. 220 del 2012) è il divieto di delegare l'amministratore a essere rappresentato in assemblea. Ogni condomino può intervenire in assemblea anche tramite un proprio rappresentante, munito di delega scritta, con il limite che qualora i condomini siano più di 20, questi non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale. La delega può essere data anche a un soggetto estraneo al condominio. Il soggetto delegato non può a sua volta delegare altri soggetti alla partecipazione in assemblea e la delega non è frazionabile, nel senso che il condomino proprietario di più unità immobiliari può conferire una sola delega. Ulteriore divieto riguarda l'apposizione di limiti o condizioni al potere di rappresentanza da parte del delegante. L'eventuale previsione si considera come non apposta. Disciplina speciale è prevista per il rappresentante del condominio incaricato a presenziare l'assemblea del supercondominio. Quanto al rapporto che si viene a costituire tra soggetto delegante e soggetto delegato, lo stesso ha valenza del tutto interna e non coinvolge il condominio, con la conseguenza che gli eventuali vizi relativi ai poteri conferiti al delegato possono essere fatti valere solo dal soggetto delegante e non dagli altri condomini; comunque in tale ipotesi in nessun caso possono verificarsi ripercussioni negative nei confronti delle deliberazioni dell'assemblea. La riforma estende le norme in materia di condominio al c.d. supercondominio, prevede l'obbligo di nomina di un rappresentante anche per i condomini fino a 8 partecipanti che non sono obbligati ad avere un proprio amministratore e stabilisce le regole per la nomina del rappresentante nel caso in cui un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone.

**Presidente Unione nazionale
commercialisti ed esperti contabili
(scrivere a: r.marcello@unagraco.it)*