

L'assemblea in videoconferenza, in presenza e mista

Dott. Alberto Celeste

Convegno Giuffrè Formazione

in collaborazione con l'Ordine degli Avvocati

(Grosseto - 1° marzo 2024)

LEGISLATORE «FRETTOSO»

- FAR TESORO DELLE (SCARSE) PRONUNCE
- RICORSO AL RAGIONAMENTO ANALOGICO
- APPLICAZIONE DEI PRINCIPI GENERALI
- SPIRITO DI BUON SENSO
- PREVISIONI DEL REGOLAMENTO

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

Trib. Bergamo 13 gennaio 2022

E' **annullabile** la delibera, adottata in via telematica in data 5 giugno 2020, atteso che l'art. 66 disp. att. c.c., che consente di svolgere la riunione condominiale con tale modalità, è stato introdotto soltanto in sede di conversione del decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104.

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

Trib. Bolzano 17 agosto 2022

E' **legittima** la condotta dell'amministratore, il quale convochi *on line* per il giorno 23 settembre 2020 l'assemblea di condominio, perché, nella discrezionalità della scelta del «luogo» della riunione, questo può intendersi anche come piattaforma digitale, non essendo di ostacolo l'età avanzata dei condomini e la ridotta dimestichezza con gli strumenti informatici, in quanto sussiste sempre la possibilità di delegare o di farsi aiutare.

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

Trib. Padova 18 marzo 2022

E' **annullabile** la delibera adottata, a seguito di un'assemblea mista (ossia in presenza e da remoto), qualora non sia indicata, nel relativo avviso di convocazione, la piattaforma elettronica sulla quale dovrà svolgersi la riunione.

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

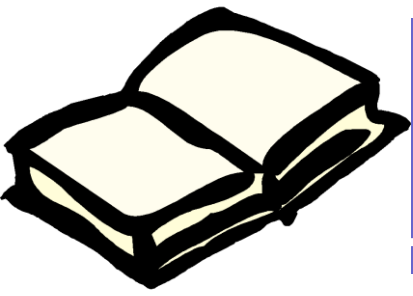
Trib. Palermo 8 marzo 2022

Non è revocabile l'amministratore, il quale non abbia convocato l'assemblea, nemmeno da remoto, per approvare il rendiconto di gestione, stante la difficoltà ad organizzare le modalità telematiche in considerazione che, alla luce dell'anagrafe condominiale, più di 20 condomini avevano un'età superiore a 70 anni.

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

Trib. Palermo 21 ottobre 2022

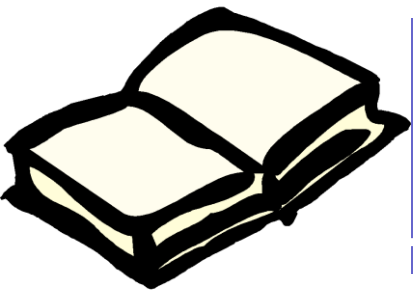
Pur esistendo in astratto la possibilità delle riunioni condominiali in videoconferenza, la relativa normativa non contiene indicazioni circa le modalità attraverso cui raccogliere il consenso dei condomini, sicché, in presenza di tali difficoltà, **la scelta dell'amministratore di temporeggiare per convocare l'assemblea in presenza non è di per sé grave**, corrispondendo ad un atteggiamento precauzionale che, in concreto, non si è tradotto in una gestione poco trasparente e che non ha arrecato alcun danno al Condominio, per cui va rigettato il ricorso volto alla sua revoca giudiziaria.



EVOLUZIONE DEL DATO NORMATIVO

Art. 66 disp. att. c.c. (testo originario, codice del 1942)

3. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza.



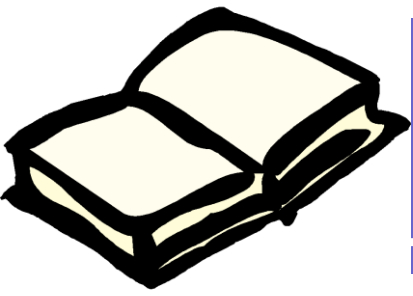
EVOLUZIONE DEL DATO NORMATIVO

**Art. 67 disp. att. c.c.
(anch'esso inderogabile dal regolamento
ex art. 72 disp. att. c.c.)**

1. Ogni condomino può intervenire all'assemblea, anche a mezzo di rappresentante [munito di delega scritta].

EVOLUZIONE DEL DATO NORMATIVO

- **Nessun riferimento** al «luogo della riunione»
- Discrezionalità dell'amministratore, con due limiti:
 - 1) territoriale
 - 2) funzionale
- Comunque, **luogo «specifico»** (non «presso lo stabile condominiale», salvo che esistano locali *ad hoc*)



EVOLUZIONE DEL DATO NORMATIVO

Art. 66 disp. att. c.c. (a seguito della legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013)

3. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del **luogo** e dell'ora **della riunione**. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

LE PREVISIONI IN AMBITO SOCIETARIO (ANTE COVID-19)

- Art. 2363, 1° comma, c.c.

«L'assemblea è convocata nel Comune dove ha **sede** la società, se lo statuto non dispone diversamente»

- Art. 2370, 4° comma, c.c.

«Lo statuto può consentire l'intervento in assemblea mediante **mezzi di telecomunicazione**, ovvero l'espressione del voto per corrispondenza. Chi esprime il voto in via elettronica o per corrispondenza, si considera intervenuto in assemblea»

LE PREVISIONI IN AMBITO SOCIETARIO (POST COVID-19)

- Art. 106, 2° e 3° comma, decreto-legge 18/2020:
- 2. *Con l'avviso di convocazione delle assemblee ordinarie o straordinarie, le **società** possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione; le predette società possono altresì prevedere che l'assemblea si svolga, anche esclusivamente, mediante **mezzi di telecomunicazione** che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza in ogni caso la necessità che si trovino nel medesimo luogo, ove previsti, il presidente, il segretario o il notaio.*
- 3. *Le società possono, inoltre, consentire, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 2479, comma 4, c.c. e alle diverse disposizioni statutarie, che l'espressione del voto avvenga mediante **consultazione scritta** o per consenso espresso per iscritto.*

ANALOGIE CON LE SOCIETA'

Sostituzione della delibera impugnata ex art. 2377, comma 8, c.c. (v. *Cass. 8 giugno 2020 n. 10847*)

Sindacato giudiziale delle delibere per **eccesso di potere** (v. *Cass. 21 febbraio 2014 n. 4216*)

Computo delle maggioranze in caso di **conflitto di interessi** (v. *Cass. 22 luglio 2002 n. 10683*)

LA VARIEGATA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

Il decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, nella legge 5 marzo 2020, n. 13 - prima circoscritto alle c.d. zone rosse, e poi esteso a tutto il territorio nazionale - sanciva che era “*vietata ogni forma di **riunione** in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo, e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico*”.

Ma l'assemblea condominiale è una riunione?

LA VARIEGATA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

I vari decreti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che si erano avvicendati nel periodo maggiormente critico, al fine di contenere l'emergenza epidemiologica, erano concordi nel **vietare “ogni forma di spostamento, se non per comprovate ragioni di salute, lavoro o necessità”** (problemi per chi risiedeva in un Comune o Regione diversi).

LA VARIEGATA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

L'art. 1, comma 10, del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 luglio 2020, n. 74, ha stabilito che *“le riunioni si svolgono **garantendo il rispetto della distanza di sicurezza** interpersonale di almeno un metro”*.

LA VARIEGATA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

Successivamente, altri d.P.C.M., **dividendo l'Italia in tre zone**, mediante la classificazione cromatica delle Regioni in gialle, arancione e rosse, secondo gli scenari di rischio calcolabili sulla base di elementi scientifici preventivamente definiti - aree, peraltro, modificate *medio tempore* con un provvedimento del Ministro della Salute alla luce dei sopravvenuti dati emersi - aveva, di fatto, comportato un impedimento alle assemblee condominiali in presenza, inizialmente non caldeggiate o ritenute imprudenti, raccomandando fortemente lo svolgimento delle riunioni private in modalità a distanza.

DIFFICOLTA' OPERATIVE

- Rispetto del termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'**approvazione del rendiconto** di fine gestione (art. 1130, n. 10, c.c., pena la revoca giudiziaria ex art. 1129, 12° comma, n. 1, c.c.)
- Approvazione di **opere di manutenzione straordinaria** (salva l'esecuzione se urgenti ex art. 1135, 2° comma, c.c., con obbligo di riferire alla prima assemblea)

Tanto tuono' che piove ...

In sede di conversione del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. decreto agosto)

- All'art. 66 disp. att. c.c., inserire, dopo le parole “e deve contenere **l'indicazione** del luogo e dell'ora della riunione” le seguenti: “o, se prevista in modalità di videoconferenza, **della piattaforma elettronica** sulla quale si terrà la riunione e l'ora stessa”; nonché, dopo il comma 5, le seguenti: “Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, **previo consenso di tutti i condomini**, la partecipazione all'assemblea può avvenire in videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione».
- Art. 63 decreto-legge n. 104/2020, convertito in legge 12 ottobre 2020, n. 126 (in *Gazzetta ufficiale* 13 ottobre 2020, s.o.).

... salvo un repentino ripensamento

In sede di conversione del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125

- «All'art. 66, comma 6, disp. att. c.c., le parole [il consenso] «di tutti i condomini» sono sostituite dalle seguenti «**della maggioranza di tutti i condomini**».

Art. 5-*bis* («Disposizioni in materia di assemblee condominiali») legge 27 novembre 2020, n. 159 (in *Gazzetta ufficiale* del 3 dicembre 2020, entrata in vigore il 4 dicembre 2020).

ANALISI DELLA NUOVA DISPOSIZIONE

Art. 66 disp. att. c.c. (post 4 dicembre 2020)

3. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

6. Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

INQUADRAMENTO SISTEMATICO

- Disposizione inserita all'interno della legislazione emergenziale, ma non passeggera
- Comma 3: contenuto dell'avviso di convocazione
- Comma 6: modalità di svolgimento della riunione
- Accomunata trasmissione del verbale assembleare
- Ragione del *melius re perpensa*

IL CONSENSO DELLA MAGGIORANZA

- Precedente unanimità, di fatto, impossibile
- Consenso chiaro e non tacito
- Adempimento correlato alle singole assemblee
- Prestazione con adeguato anticipo
- Diverso dal voto in assemblea
- Previa idonea informativa
- Preferibilmente per iscritto
- Destinatario l'amministratore
- Riferimento alle sole teste

GIURISPRUDENZA (QUASI) IN TERMINI

Trib. Milano 9 agosto 2023

Il **consenso della maggioranza dei condomini** che, ai sensi del novellato art. 66, comma 6, disp. att. c.c., autorizza - anche ove non espressamente previsto dal regolamento di condominio - allo svolgimento dell'assemblea in modalità di videoconferenza, può essere espresso **anche per *facta concludentia***; nella specie, dalla partecipazione della maggioranza dei partecipanti (della quale facevano parte anche i condomini impugnanti) alla suddetta assemblea e, in particolare, dalla mancata sollevazione, in seno alla stessa, di obiezioni sulle modalità operative adottate, si è desunta la sussistenza dell'assenso allo svolgimento da remoto.

PREVISIONE DEL REGOLAMENTO

- *Ratio*: conferire alla gestione condominiale un assetto stabile
- Regolamenti *ex novo* e modifica regolamenti esistenti
- Norma di carattere «regolamentare»
- Non contro le disposizioni inderogabili, anzi in linea ...

IL DETTAGLIATO AVVISO DI CONVOCAZIONE

- *Link* di collegamento e *password* di accesso
- Distinte convocazioni e *spatium deliberandi*
- Sistema bidirezionalità interattivo
- Discrezionalità dell'amministratore

VANTAGGI' DELL'ASSEMBLEA DA REMOTO

- Risparmi di spesa complessiva mediante piattaforme digitali e *software* specifici
- Ottimizzazione dei tempi riguardo agli spostamenti (dentro la città e fuori)
- Preclusione di assembramenti e annullamento del rischio di contagio
- Maggiore comodità di svolgimento e ... serenità

CRITICITA' DELL'ASSEMBLEA C.D. VIRTUALE

- Incompleta dimestichezza con gli strumenti informatici
- Mancanza di collegamento o problemi di capienza
- Difficoltà di individuazione dei partecipanti
- Non agevole calcolo dei *quorum* deliberativi
- Prova delle decisioni assembleari adottate

I PROTAGONISTI «INDIFETTIBILI»

- Il presidente (resuscitato)
- Il segretario (*new entry*)
- L'amministratore (presente?)

L'INVIO DEL VERBALE ASSEMBLEARE

- Con le «stesse modalità» dell'avviso di convocazione
- Ma il presidente non conosce gli indirizzi
- Comunicazione a «tutti» i condomini
- Mezzi telematici
- Possibilità della video-registrazione?

ACCORTEZZE PER L'ASSEMBLEA IN PRESENZA

- Regola e eccezione, oppure alternative?
- E' necessario il *green pass*?
- Prescrizioni (logistiche o/e comportamentali) inviate contestualmente all'avviso di convocazione
- Se locale chiuso, sufficientemente areato
- Se locale aperto, attenzione alla riservatezza
- No locale aperto al pubblico

ACCORTEZZE PER L'ASSEMBLEA IN PRESENZA

- Idonea sanificazione e areazione dei locali (inclusi suppellettili, mobili, servizi igienici, ecc.)
- Distanziamento tra i partecipanti: posizionamento di sedie e tavoli, adeguati spazi di manovra, piantina dell'ambiente, percorsi visibili, servizio d'ordine (anche da parte delle persone vaccinate, v. raccomandazione dell'Istituto superiore della sanità del 13 marzo 2021)
- Adozione di dispositivi di protezione individuale (mascherine, guanti, gel igienizzanti per documenti)
- Rilevazione della temperatura o/e autodichiarazione di assenza di contatto con soggetti positivi

ACCORTEZZE PER L'ASSEMBLEA IN PRESENZA

- Divieti di spostamenti a seguito di misure (più o meno restrittive) correlate al *lockdown*
- Incentivazione dell'utilizzo della delega scritta
- Appartamento in regime di usufrutto o di locazione
- Distinzione tra prima e seconda convocazione
- Possibilità di più riunioni consecutive

ASPETTI PROCESSUALI

- Riunioni svolte in spregio a norme «imperative», con sanzioni penali nell'ipotesi di inosservanza (v. anche l'art. 650 c.p.): **nullità**
- Riunioni svolte con modalità «formali» non contemplate dalla legge: **annullabilità**
- Voto per corrispondenza (o non garantendo la contestualità): **inesistenza**

ASPETTI PROCESSUALI

- Comunque, trova applicazione la c.d. **prova di resistenza**, nel senso che si dovrà verificare se, espunto il voto irregolare, la delibera «resiste» avendo raggiunto i *quorum* di legge
- L'eventuale annullabilità, per incompleta comunicazione dell'avviso di convocazione, non può essere fatta valere dal **condomino presente in assemblea** che non abbia eccepito preliminarmente l'irregolarità
- Solo il **condomino «pregiudicato»** è legittimato ad impugnare la delibera viziata

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 5 gennaio 2000 n. 31

La mancata comunicazione, anche ad uno solo dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto **vizio del procedimento collegiale**, comporta non la nullità ma la semplice annullabilità della deliberazione che, se non viene impugnata nel termine di 30 giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti o dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 2 agosto 1969 n. 2916

Va escluso che, al posto dell'adunanza, possa valere una **dichiarazione di adesione** mandata a firmare ai vari condomini, sia pure sotto la forma di un verbale predisposto, perché, così, si elimina la discussione orale, che è un momento necessario per una decisione ponderata, restando inteso che i provvedimenti adottati all'unanimità dei condomini al di fuori dell'assemblea potrebbero derivare la loro efficacia vincolante dal valore contrattuale dell'atto.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 27 agosto 1987 n. 5709

La **nomina del presidente e del segretario** non è prevista a pena di nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che è validamente costituita se sussiste la maggioranza prescritta dalla legge.

V. anche, di recente, Trib. Cosenza 2 luglio 2020, che ha rigettato l'impugnativa, sollevata da un condomino, il quale aveva eccepito che la carica di presidente dell'assemblea era stata assunto da un **soggetto estraneo al condominio**.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 16 novembre 2017 n. 27163

L'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla legge n. 220/2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 11 maggio 1984 n. 2893

È annullabile la deliberazione di assemblea condominiale quando, nel corso della discussione, ad un condomino sia stato **impedito**, con il consenso di tutti gli altri, **di pronunciare il proprio intervento** su fatti attinenti all'ordine del giorno.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Cass. 28 maggio 2020 n. 10071

Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di **altro condomino**, in quanto l'interesse a far valere un vizio, che renda annullabile una delibera dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, oppure ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Trib. Milano 8 gennaio 1987

L'intervento in assemblea di soggetti non legittimati non comporta la nullità, ma solo l'annullabilità della deliberazione adottata, ma questa non può essere riconosciuta se, attraverso la **prova di resistenza**, la deliberazione risulti approvata da un numero sufficiente di voti, dedotti gli invalidi.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

Trib. Torino 6 marzo 2009

L'omessa indicazione di un argomento, ugualmente deliberato nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha **preliminarmente eccepito** in quella sede l'irregolarità della convocazione.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- Nessuna disposizione di legge impone la **compresenza “fisica”** degli intervenuti in uno stesso luogo: i termini “partecipazione”, “intervento”, “presenza”, adoperati dalle norme codicistiche, non selezionano alcuna particolare modalità
- Nessuna disposizione di legge prescrive che le delibere dell’assemblea dei condomini debbano constare di un verbale sottoscritto dal **presidente** e dal **segretario**, le cui figure sono ignote al legislatore.
- Nessuna disposizione di legge, salve prescrizioni *ad hoc* del regolamento di condominio, stabilisce il **luogo «fisico» di svolgimento** dell’assemblea, salvo i limiti (territoriali e ambientali) imposti da buon senso e ragionevolezza.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- L'**inderogabilità** dell'artt. 66 disp. att. c.c., da parte del successivo art. 72, è un argomento neutro, nel senso che il regolamento non può intaccare il *minimum* della collegialità e della tutela della minoranza (anzi, la novella milita in senso contrario).
- Tutti devono essere convocati in un **medesimo contesto spazio-temporale**, affinché possano discutere e votare sugli argomenti posti preventivamente nell'ordine del giorno
- Resta preclusa la modalità di **partecipazione per corrispondenza**, che non assicura la contestualità della discussione e la simultaneità della votazione (c.d. delibera inesistente)

SGUARDO AL FUTURO

La riforma del 2013, con il nuovo art. 71-*ter* disp. att. c.c. che disciplina il **sito *internet* del condominio**, aveva anticipato (inconsapevolmente) questa contingente situazione critica, consentendo (implicitamente) le riunioni “virtuali” sugli argomenti posti preventivamente all’ordine del giorno nell’avviso di convocazione, ma discussi e votati, “in diretta”, nello stesso contesto spazio-temporale anche se da remoto (l’importante è il rispetto dei principi cardini dello svolgimento dell’assemblea condominiale: da un lato, il metodo collegiale e, dall’altro, il principio maggioritario).

SGUARDO AL FUTURO

Forse i nostri figli, ma sicuramente i nostri nipoti, sorrideranno pensando ad un'assemblea di condominio «illegittima» perché convocata con il gruppo di *WathsApp*, per cui occorre **fare (di queste ultime) necessità virtù**, nel senso di prendere spunto da tale crisi (sanitaria ed economica) per approntare modalità di svolgimento delle assemblee condominiali più *smart*, sempre nel rispetto della legge, approfittando anche dello sviluppo delle moderne tecnologie.