

Art. 66 disp. att. c.c.

Indice.

1. Art. 66 disp. att. c.c
2. Disamina sulla nozione di luogo.
3. Modifica del Regolamento di condominio.
4. Preventivo assenso.
5. Delibera nulla o annullabile?
6. Comunicazione a tutti del verbale.
7. Presidente e segretario.

1. Art. 66 disp. att. c.c.

Con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 253 del 13/10/2020 della Legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126 del Decreto-legge 104/2020 recante: «Misure urgenti per il sostegno e il *rilancio dell'economia*» diventano operative le nuove norme che sono state inserite nell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile e riguardanti le modalità di partecipazione alle assemblee condominiali mediante videoconferenza.

Dal 14 ottobre, giorno di entrata in vigore della legge di conversione, l'art. 66 disp. att. c.c. è novellato come segue:

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

*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 videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della 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.*

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini della maggioranza di tutti i condomini¹, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di 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».

La legge di conversione del 27 novembre 2020, n. 159 con modificazioni del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, recante misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per la continuità operativa del sistema di allerta COVID, nonché per l'attuazione della direttiva (UE) 2020/739 del 3 giugno 2020, pubblicata nella Gazzetta Generale dn.300 del 3 dicembre 2020, in vigore dal **4 dicembre 2020**, ha introdotto la seguente norma con l'art. 5-bis (**Disposizioni in materia di assemblee condominiali**): – 1. All'articolo 66, sesto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, le parole: “*di tutti i condomini*” sono sostituite dalle seguenti: “*della maggioranza dei condomini*”.

Il comma 6 dell'articolo in commento pertanto diviene:

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di 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.

Con l'intervento normativo contenuto nell'art. 5-bis si è modificata significativamente una disposizione approvata poco più di un mese prima, e cioè il sesto comma dell'art. 66, disp. att. cod. civ. introdotto dall'art. 63, comma 1-bis, lett. a) del d. l. 14 agosto 2020, n. 104, anch'esso frutto della conversione legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126, in vigore dal 14 ottobre 2020.

¹ La legge di conversione del 27 novembre 2020, n. 159 con modificazioni del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, in vigore dal **4 dicembre 2020**, ha introdotto la seguente norma con l'art. 5-bis (**Disposizioni in materia di assemblee condominiali**): – 1. All'articolo 66, sesto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, le parole: “*di tutti i condomini*” sono sostituite dalle seguenti: “*della maggioranza dei condomini*”.

2. Disamina sulla nozione di luogo.

La norma nulla dispone circa il luogo di svolgimento dell'assemblea, sicché, in mancanza di precise disposizioni del regolamento di condominio, la determinazione viene rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, secondo il buon senso e criteri di opportunità, diversamente da quanto regolato in ambito societario² o associativo, secondo i propri statuti.

Il luogo del condominio, ad esempio, ai fini della notificazione di atti giudiziari viene fatto coincidere con il domicilio dell'amministratore³.

La disciplina dell'assemblea di condominio non prevede una disposizione *ad hoc* assimilabile all'articolo 2363 c.c., secondo cui, per le società di capitali, l'assemblea deve essere convocata nel comune, sede⁴ della società, se lo statuto non dispone diversamente.

Il luogo, per l'assemblea di condominio, deve consentire il pieno affidamento per la partecipazione di tutti i condòmini e, al contempo, garantire il corretto ed ordinato svolgimento della discussione⁵.

Epperò la scelta, operata dall'amministratore, ove non sia prescritta dal regolamento, a cui spetta il potere di convocazione stabilito dalla legge non è insindacabile se non soddisfa i requisiti di cui sopra; infatti, il giudice può, se interpellato, imporre all'amministratore di indire l'assemblea dei condòmini in luogo diverso da quello fino ad allora adottato, proprio per garantire la serena partecipazione degli aventi diritto⁶.

A tal proposito la Corte d'Appello di Firenze⁷ ha statuito che *“il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro, che (in assenza di una apposita norma regolamentare o di uno specifico accordo tra tutti gli interessati) debba, comunque, presiedere alla scelta stessa; questo criterio generale non può che fare riferimento, a parere della Corte, al luogo ove è sito il bene comune (cfr. art. 23 c.p.c.): correttamente, dunque, la S.C. ha, più volte, affermato che, “quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e l'ordinato svolgimento delle discussioni” (Cass.*

²Cass. 17 gennaio 2007, n. 1034. Nella regolamentazione normativa dell'assemblea di condominio non sussiste una disposizione equivalente all'art. 2363 codice civile, che, per le società di capitali, prevede espressamente che l'assemblea debba essere convocata nel comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone diversamente; il che dà luogo alla illegittimità della convocazione dell'assemblea in un comune diverso da quello ove si trova la sede sociale, benché distante pochi chilometri e facilmente raggiungibile senza aggravii di costi

³ Cass. 2 agosto 2005, n. 16141; conforme 11 dicembre 1993, n. 12208.

⁴ Cassazione civile 17 gennaio 2007, n. 1034: è illegittima la convocazione dell'assemblea in un comune diverso da quello ove si trova la sede sociale, benché distante pochi chilometri e facilmente raggiungibile senza aggravii di costi.

⁵ Cass. n. 2284/1958 e Tribunale Roma, 28 dicembre 1964.

⁶ Tribunale di Milano, 25 gennaio 1993.

⁷ App. Firenze, 6 settembre 2005, n. 1249.

civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461; nello stesso senso: Trib. Imperia, 20 marzo 2000, in Riv. giur. edilizia, I, 1081)».

L'opinione prevalente ha sempre considerato come fisico il luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale soprattutto per valorizzare la partecipazione dei condòmini.

In questo preciso momento storico, caratterizzato dallo stato di emergenza pandemica da covid-19, il concetto di luogo fisico sembra cedere il passo a quello telematico, come suggerito già indicativamente dalla FAQ del Governo all'allegato 17 del DL 16 maggio 2020 in tema di riunioni tra privati, i.e. assemblee.

Già prima della conversione del decreto di Agosto, la stessa dottrina, ritiene, infatti, che il *luogo virtuale* non impedisce la celebrazione dell'assemblea telematica, in quanto gli odierni sistemi di videoconferenza permettono ai condòmini di intervenire alle riunioni e di esprimere il loro voto.

In altri termini, lo svolgimento di un'assemblea telematica non ostacola il principio collegiale, *“se consente al presidente di verificare la legittimità a partecipare degli intervenuti, il contestuale dibattito tra i condòmini e la possibilità di votare contestualmente per gli stessi. Sicché, nell'ottica di sopperire alle impellenti esigenze di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica, allora, potrebbe validamente soprassedersi all'indefettibilità dell'unitarietà spazio-temporale della formazione della volontà assembleare⁸»*.

Ancora, *“Si propende, quindi, per ritenere valido lo svolgimento del procedimento assembleare di condominio mediante sistemi di video comunicazione bidirezionali, che permettano agli aventi diritto, seppur non presenti fisicamente tutti in un medesimo dato luogo, di partecipare simultaneamente in tempo reale alla riunione. L'assemblea si intenderà, peraltro, svolta nel luogo ove viene redatto il processo verbale richiesto dal comma 7 dell'articolo 1136 codice civile⁹”*.

La legittimità di un'assemblea in streaming sembra non possa essere messa in discussione dopo l'approvazione della **legge 13 ottobre 2020, n. 126** (pubblicata sul supplemento ordinario n. 37/L alla Gazzetta ufficiale n. 253 del 13 ottobre 2020 recante *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia”*, che ha inserito una modifica dell'art 66 disp. att. c.c, ammettendo l'assemblea in tale modalità.

In particolare, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, la partecipazione all'assemblea può avvenire in videoconferenza **ma previo consenso della maggioranza dei condòmini**.

Autorevole dottrina¹⁰ si era già espressa in occasione della prima novella del sesto comma dell'articolo in commento asserendo che, il consenso unanime preventivo alla partecipazione

⁸ A. Scarpa e G.A. Chiesi, Riunione, Condominio e covid19, Ilsole24Ore, aprile 2020, pagine 39-40

⁹ Scarpa A., *Decreto Rilancio: è davvero invalida l'assemblea virtuale di condominio?* Quotidiano giuridico, IPOSA, Maggio 2020

¹⁰ Scarpa A., *Decreto Rilancio: è davvero invalida l'assemblea virtuale di condominio?* Quotidiano giuridico, IPOSA, Maggio 2020

all'assemblea in modalità di videoconferenza, stabilito dal comma 6 dell'art. 66, disp. att. c. c., non costituirebbe, però, un nuovo requisito di validità di una delibera altrimenti invalida. Rappresenterebbe invece **una prescrizione di legge in senso formale priva di una reale attitudine ad esprimere norme.**

3. Modifica del Regolamento di condominio

L'inserimento di una clausola nel regolamento consentirebbe all'amministratore di convocare l'assemblea telematicamente mentre al contrario si avrà la necessità del consenso della maggioranza dei condomini.

È fuor di dubbio che la disposizione che consente lo svolgimento delle assemblee da remoto ha natura regolamentare, posto che non incide sui diritti dei singoli e soprattutto attiene all'amministrazione della cosa comune, e quindi, conseguentemente può essere approvata con le maggioranze di cui all'**art. 1136, secondo comma, c. c.**, ovvero con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione, intervenuti, e almeno la metà del valore dell'edificio.

Resta un fatto: **se l'assemblea on-line può svolgersi solamente se prevista dal regolamento condominiale**, ovvero se la maggioranza dei condomini sono concordi, e che diversamente operando una delibera potrebbe essere impugnata, ne dovrebbe discendere che, ad oggi, prima di procedere alla convocazione di un'assemblea da remoto, senza il consenso, che tra l'altro consentirebbe la modifica del regolamento in via telematica, bisognerebbe indire un'assemblea in presenza, purché sia garantito il distanziamento sociale e tutte le misure di sicurezza previste al riguardo, per deliberare una modifica del regolamento, con le su indicate maggioranze, e poi riunirsi da remoto...

Forse la soluzione della "svista" del Legislatore potrebbe individuarsi all'**art. 106 del decreto legge n. 18/2020** (decreto Cura Italia) che consente alle società di capitali la possibilità di svolgimento delle assemblee in modalità telematica, oltre che del voto per corrispondenza, anche se non previsto dallo statuto, e per tutta la durata dell'emergenza sanitaria.

Spesso, nei casi di conflitto d'interessi, sostituzione delibera, ecc., ci si è avvalsi **per analogia alle norme societarie** per la disciplina di casi simili in relazione alle delibere condominiali.

La via dell'applicazione analogica dell' art. 2370 c.c., seppure di per sé idonea a soddisfare in astratto le esigenze che il condomino mira a risolvere attraverso l'assemblea, non tiene conto della grande differenza, sotto il profilo delle relazioni personali, che caratterizza il condomino rispetto al socio di una società di capitale e del diverso interesse che persegue il primo piuttosto che il secondo: per l'uno è quello di salvaguardare la propria casa, il luogo cioè dove abita con la propria famiglia, frutto nella maggior parte dei casi di rilevanti sacrifici; per l'altro invece si tratta della mera tutela del proprio capitale investito al di fuori del bene primario della casa.

La partecipazione in assemblea, per il condomino corrisponde ad una occasione di incontro con i propri vicini o, se non altro, con chi condivide con lui le scelte per migliorare la fruizione dei beni e dei servizi comuni gestiti, possibilmente, da una buona amministrazione che lui steso ha la possibilità

di scegliere; nella vita condominiale è importante considerare anche il rapporto umano tra i partecipanti, che mal si concilia con la sola presenza virtuale. Per l'azionista, invece, l'assemblea rappresenta l'unico mezzo, per sentirsi partecipe, con il suo voto, alle vicende societarie che, molto spesso, lo vedono del tutto estraneo: tanto è vero che gli è pure consentito di manifestare la propria volontà per corrispondenza ed essere considerato, per ciò solo, come presente in assemblea, a riprova della totale inutilità della sua presenza fisica e della sua palese rinuncia a partecipare alla discussione.

Persino inutile sottolineare che, in tema di condominio, un voto espresso in tal modo andrebbe a snaturare totalmente il ruolo essenziale che il legislatore ha formalmente assegnato all'assemblea e a legittimare la mera raccolta di firme tra i condomini sostitutiva, a ben vedere, dell'assemblea stessa, ipotesi invece sempre respinta dalla giurisprudenza¹¹.

La votazione, infatti, costituisce il momento essenziale dell'adunanza, finalizzata alla formazione della volontà condominiale sulle singole questioni all'ordine del giorno. L'assemblea dei condomini non esaurisce la sua funzione nell'espressione del voto sugli argomenti posto all'ordine del giorno proprio perché i condomini vengono a far parte di un collegio nel quale la discussione si pone come fondamentale espressione di un loro diritto.

La differenza tra le due assemblee, condominiali e societarie, d'altro canto, neppure è sfuggita agli estensori dei vari provvedimenti governativi promulgati in tema di Covid-19, che hanno volutamente evitato (anzi, in risposta ad alcune interpellanze operate dalle associazioni di categoria, si è espressamente esclusa un'applicazione analogica) di estendere, alle prime, le regole cautelative provvisorie invece previste per le seconde.

Da qui la necessità di ricorrere ad una oggettiva e pratica analisi dei vantaggi e delle criticità attinenti un'assemblea condominiale partecipata solo virtualmente dai condomini oppure con l'alternativa possibilità di parteciparvi anche di persona.

4. Preventivo assenso

“Il **“previo consenso”** legittima la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza anche se tale modalità non sia espressamente prevista dal regolamento condominiale. Il che starebbe a significare che la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza non contrasta con le norme assolutamente inderogabili sul funzionamento dell'organo collegiale richiamate dall'art. 1138, comma 4, cod. civ. e dall'art. 72 disp. att. cod. civ., rispetto alle quali il regolamento, sia pure unanime, nulla può.

Questo consenso ha, poi, ad oggetto la **partecipazione all'assemblea**, cioè a quella sola riunione per cui viene prestato: non si tratta, pertanto, di un consenso-regolamento, che intenda fissare, per identici casi futuri, una nuova regola di comportamento per i condomini.

¹¹ Cass. 9 gennaio 2006, n. 63, ravvisa la nullità di una delibera dell'assemblea di un condominio, che dovendo provvedere su questione di propria competenza ai sensi dell'art. 1135 c.c., rimise ai successivi e non ancora espressi pareri di singoli condomini la formazione della prescritta maggioranza, così indebitamente delegando l'esercizio delle proprie attribuzioni.

È un consenso che può esprimersi in qualsiasi momento antecedente alla riunione (anche indipendentemente dalla apposita indicazione che l'assemblea sia «prevista in modalità di videoconferenza» su una determinata piattaforma, contenuta nell'avviso di convocazione ex art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ.), ed in qualsiasi forma, pure tacita, anche dunque mediante soli comportamenti concludenti dai quali possa desumersi una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, sicché l'assemblea dovrebbe ritenersi regolarmente costituita nel caso in cui la maggioranza dei condomini vi abbia comunque partecipato in videoconferenza¹².

Rimane oscuro quale sia l'ostacolo che questo consenso preventivo debba rimuovere e perciò, ove prestato, quale sia l'ostacolo che utilmente rimuova.

Partecipare all'assemblea condominiale con strumenti di telecomunicazione, in difetto di previsione regolamentare o di consenso preventivo dei più, è lecito o è illecito? Se la partecipazione telematica è illecita, in quanto contraria alle regole che presidiano le procedure assembleari, quali quelle dettate dagli artt. 1136 c.c., 66 e 67 disp. att. cod. civ. nell'esclusivo interesse della minoranza, come fa la stessa a divenire lecita sol perché approvata o accettata da una maggioranza?

Cosa suppone il legislatore, che maneggia e rimaneggia in poche settimane il comma sesto dell'art. 66 disp. att. cod. civ., con quel "consenso" preventivo alla partecipazione all'assemblea «in modalità di videoconferenza»? Una autorizzazione legittimante la lesione di un interesse individuale al rispetto del procedimento collegiale? Una rinuncia alla reazione contro la medesima lesione dell'interesse alla regola della collegialità, e, dunque, una rinuncia al potere di impugnare la delibera provocandone l'annullamento?

In ogni caso, il consenso preventivo di tutti o della maggioranza dei condomini non sconfigge affatto il rischio che l'eventuale peccato originale di costituzione venga dedotto dagli stessi consenzienti come motivo di impugnazione ex art. 1137 c.c., giacché il dissenso, che costituisce presupposto di

¹²Sulla validità del consenso tacito, si veda R. Triola, *Brevi osservazioni sulla disciplina delle assemblee in "modalità di video conferenza": ritornano i dilettanti allo sbaraglio*, in www.consulenza.it, 5 novembre 2020) di cui si riporta un breve passaggio:

Il contributo analizza criticamente le nuove regole introdotte dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, che ha convertito, con modificazioni, il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, in materia di intervento in assemblea mediante videoconferenza. In considerazione della formulazione assunta dalla prima parte del sesto comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ., che parla di "partecipazione" all'assemblea con modalità di videoconferenza e non di "svolgimento" dell'assemblea con tali modalità, sembrerebbe che il regolamento di condominio possa prevedere semplicemente una facoltà e non un obbligo per i condomini. Tale interpretazione, che sarebbe conforme a quanto previsto in tema di società per azioni dall'art. 2370, terzo comma, cod. civ., in base al quale lo statuto può "consentire" l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione, trova però un ostacolo nel fatto che il precedente terzo comma prevede che l'avviso di convocazione, tra l'altro, deve contenere l'indicazione dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.

L'uso della disgiuntiva "o" e l'obbligo della indicazione della piattaforma elettronica sulla quale "si terrà" la riunione, sembrano far ritenere che l'assemblea si svolgerà per tutti i condomini con modalità di videoconferenza.

Ulteriori problemi comporta l'interpretazione del sesto comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ. nella parte in cui prevede che, anche se non espressamente previsto dal regolamento di condominio, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza previo consenso di tutti i condomini, senza precisare quando tale consenso unanime deve intervenire, quale ne è l'oggetto e in che modo deve essere espresso.

In ordine al primo problema sembra facile rispondere che l'amministratore deve comunicare ai condomini la sua intenzione di convocare una assemblea indicando il futuro ordine del giorno e prospettando ai condomini la possibilità che tale assemblea si svolga in videoconferenza.

Per quando riguarda il secondo problema, non è chiaro se il consenso deve riferirsi alla obbligatorietà della partecipazione di tutti i condomini in modalità ...

legittimazione all'impugnativa, va comunque considerato con riguardo al contenuto oggettivo di merito della deliberazione e non rispetto alla regolarità del procedimento collegiale.

*La partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, se non espressamente contemplata dal regolamento di condominio, può ora ammettersi col “**consenso della maggioranza dei condomini**”. La maggioranza dei condomini significa, alla lettera, la **maggioranza dei partecipanti al condominio** (non soltanto la maggioranza degli intervenuti alla singola riunione), calcolata con riguardo al solo elemento personale, indipendentemente dal valore proprietario che essi rappresentano. Potrà accadere, peraltro, che la maggioranza delle persone dei condomini, che consente alla partecipazione alla riunione mediante strumenti di telecomunicazione, non raggiunga contemporaneamente (semmai per l'ostilità che a tali modalità oppongono i restanti condomini) la frazione di valore dell'edificio comunque occorrente per la validità della costituzione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c.*

Una volta, poi, che la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza è divenuta, stando proprio al sesto comma dell'art. 66, disp. att. cod. civ., una “materia regolamentare”, potrebbe accadere che il regolamento di condominio, validamente approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (pari alla maggioranza degli intervenuti in occasione della deliberazione di approvazione ed almeno alla metà del valore dell'edificio), ponga un espresso divieto di tale intervento in assemblea con collegamenti da remoto. Può, in tal caso, validamente contrapporsi al regolamento vigente la semplice maggioranza dei partecipanti al condominio, consentendo l'utilizzo della videoconferenza in occasione di una specifica riunione?¹³

5. Delibera nulla o annullabile?

La delibera adottata da un'assemblea condominiale convocata in via telematica senza previsione del regolamento dovrebbe essere considerata annullabile e non nulla, al pari di quella convocata, per esempio, con meno di cinque giorni di preavviso.

Si rammenta che le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge.

Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'articolo 1137 c.c., le altre delibere, contrarie alla legge o al regolamento di condominio, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale in relazione all'oggetto della delibera da approvare¹⁴.

Ora, se dovessimo aderire alla tesi per cui l'articolo 66 sia inderogabile in sé — e, quindi, il luogo non possa che intendersi in senso materiale e fisico, la delibera assembleare con cui si dispone, ad

¹³ *Basta il consenso della maggioranza dei condomini per l'assemblea in videoconferenza*, A. Scarpa articolo pubblicato il 26 novembre sul quotidiano on line <https://onelegale.wolterskluwer.it/>

¹⁴ *Ex multis*: Corte di Cassazione n. 13013/2000.

esempio, l'appalto delle opere per usufruire dei bonus fiscali sia da considerarsi affetta da un vizio di nullità.

Semmai, invece, dovessimo ritenere annullabile la delibera assembleare assunta da un'assise telematica dei condòmini, in quanto il luogo dovrebbe intendersi rilevante quale espediente del procedimento di convocazione dell'assemblea, allora, a tal punto, si dovrebbe, in effetti, aspettare il decorso del termine dei trenta giorni previsto dall'articolo 1137 c.c., per essere certi che la decisione non possa essere invalidata dal ricorso all'autorità giudiziaria.

Ecco perché diventa importante poter assumere il consenso della maggioranza dei partecipanti al condominio prima della stessa convocazione.

Ma, anche in questo caso, v'è da dire, residuano ulteriori dubbi come meglio riportati dalla stessa dottrina, nel senso che: *“Una impugnazione della deliberazione condominiale che deduca vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, con riguardo all'intervento ed all'espressione del voto da parte di condomini collegati con mezzi di telecomunicazione, o che lamenti irregolarità nel procedimento di convocazione, per aver consentito di partecipare alla riunione in videoconferenza, introduce comunque questioni non di nullità, ma di annullabilità, con conseguente soggezione al termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma secondo, codice civile. A tal fine, occorrerà poi interrogarsi sulla legittimazione a far valere i vizi di una eventuale delibera assembleare svoltasi per video conferenza, ove tutti i condomini siano intervenuti mediante telecomunicazione e non abbiano eccepito alcunché in quella sede circa l'irregolarità della riunione¹⁵”*

Il tipo di vizio che dovesse generare un'assemblea tenuta in modalità telematica senza il preventivo consenso resta un aspetto molto importante.

A mio avviso, eventuali vizi legati alla convocazione ed alle modalità di svolgimento dell'assemblea in videoconferenza restano compresi fra i vizi di annullabilità di cui alla Cassazione a Sezioni Unite n. 4806/2005. Sul tema, ricordo che la mancata convocazione di un condomino rientra fra i vizi di annullabilità; quindi, se non convoco l'avente diritto, in mancanza di impugnazione entro trenta giorni dalla ricezione del verbale, i vizi sono superati.

6. Comunicazione a tutti del verbale

Nulla da aggiungere sull'iter **di redazione del verbale mentre sulla comunicazione a tutti dello stesso, prevista dal sesto** comma, nutro dei dissensi poiché il verbale dell'assemblea tenuta, per così dire, in presenza non necessariamente deve essere inviato anche ai presenti, intendendo per essi anche i deleganti.

¹⁵ Scarpa A., *Decreto Rilancio: è davvero invalida l'assemblea virtuale di condominio?* Quotidiano giuridico, IPOSA, Maggio 2020

Premesso che, ex art. 1136, co. 7, c.c. delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore, al fine di costruire una memoria storica delle vicende condominiali e delle relative deliberazioni nonché della loro correttezza, e consentire agli assenti di conoscerne il contenuto, **il verbale di assemblea** dev'essere comunicato agli assenti, mentre è facoltà, **non obbligo**, dell'amministratore inviarlo anche ai presenti che possono sempre chiederne copia, ex art. 1129, co.2, c.c., tranne il caso in cui ciò sia prescritto dal regolamento di condominio.

Tale considerazione trova rispondenza anche nel secondo comma dell'art. 1137 c.c. secondo cui: *“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti”*.

Forse il dettato del comma 6 mira a dirimere ogni eventuale vizio formale anche da parte di chi fosse presente, ma dovesse lamentare un'eventuale disconnessione della linea prima dell'approvazione della delibera?

Previsione ad opera del Legislatore un po' troppo lungimirante ...

Posto che è il condomino a dover dimostrare la data di ricezione del verbale si ritiene opportuno inviare il verbale d'assemblea, preferibilmente con raccomandata / pec **a tutti**, sia presenti che assenti, proprio come vuole il novellato comma secondo cui **il verbale deve essere inviato “all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”**.

A tal proposito ci sono ancora due considerazioni che ritengo opportuno trattare:

la prima: chi deve provvedere all'invio del verbale che deve essere recapitato all'amministratore e a tutti i condomini?

La seconda: se il verbale deve essere inviato all'amministratore sembra quasi che la sua presenza in assemblea sia superflua.

Quanto alla prima domanda, si potrebbe sostenere che dovrebbero provvedere il Presidente e/o il Segretario poiché sono loro ad occuparsi, l'uno della composizione, l'altro della redazione, del verbale, sennonché il Regolamento europeo sulla privacy (GDPR) non consente la diffusione, da parte dell'amministratore, di dati in suo possesso contenuti nel registro di anagrafe condominiale, pertanto mi chiedo a chi e dove verrà spedito questo verbale!

Riguardo alla seconda, per la Cassazione la partecipazione all'assemblea rientra tra i compiti istituzionali dell'amministratore, sostiene infatti che *“sebbene tra i compiti dell'amministratore enumerati dal codice non sia espressamente prevista la sua partecipazione all'assemblea ordinaria e straordinaria, in ragione dei rapporti di diritto e di fatto che tra l'amministratore e l'assemblea intercorrono ed avuto riguardo a ciò che comunemente avviene sulla base del convincimento di*

osservare un imperativo giuridico, la sua presenza alle riunioni del collegio deve ritenersi compresa tra i compiti istituzionali di amministrazione¹⁶".

Sia la giurisprudenza¹⁷ che l'art. 1129 c.c. riconducono la figura dell'amministratore nell'ambito del contratto di mandato, ed è pertanto in quest'ottica che deve essere vista la partecipazione all'assemblea da parte dell'amministratore.

È innegabile che il mandatario, l'amministratore, ha il potere di convocare l'assemblea, alla luce anche degli artt. 1135 c.c. e 66 disp. att. c.c., così come a lui compete la scelta degli argomenti dell'ordine del giorno, nei casi di assemblea straordinaria, mentre per quella ordinaria l'ordine del giorno è stabilito anche dalla legge, ed anche dai condomini nel caso di richiesta di convocazione dell'assemblea ex art. 66 disp. att.; la sua presenza si rende indispensabile, poiché egli, conosce dettagliatamente gli aspetti della gestione condominiale, per esempio, nell'assemblea ordinaria annuale per la discussione ed eventuale approvazione del rendiconto e del preventivo; assemblea straordinaria convocata per sua iniziativa; notifica di atti o provvedimenti giudiziali o amministrativi esorbitanti dalle sue funzioni; notifica atto di citazione in giudizio; assemblea per l'autorizzazione a partecipare alla procedura di mediazione; etc...; diversamente, in altre situazioni potrebbe addirittura essere consigliabile che non ci sia, e. g., nella nomina/revoca/conferma, per lasciare alla compagine maggiore libertà di espressione.

In definitiva la presenza dell'amministratore in assemblea consente ai condomini di deliberare con maggiore cognizione e consapevolezza ma questo non costituisce un obbligo giuridico.

Tornando alla questione sull'invio del verbale, esso deve essere trasmesso, all'amministratore e a tutti i condomini, *con le stesse modalità previste per la convocazione*": a ben vedere, nulla contemplava il codice civile sul punto, né vi erano previsioni da parte della Riforma del 2013, rinvenendo l'unica disposizione al riguardo nel disposto dell'art. 1137, comma 1, c.c., dove, alla fine, si stabiliva che il termine di trenta giorni per l'impugnativa decorresse *"dalla data di comunicazione della deliberazione"* per gli assenti, ma senza stabilire alcuna formalità.

Adesso, quantomeno per la videoconferenza, si prevedono le stesse quattro modalità per la convocazione e per la comunicazione del verbale assembleare, ossia consegna a mano, fax, posta elettronica certificata e raccomandata, essendo preferibile opinare che le "stesse" non si riferisca alle identiche modalità, nel senso che, ad esempio, è ben possibile convocare un condomino alla riunione virtuale con la consegna a mano dell'avviso e trasmettergli il successivo verbale con raccomandata, e viceversa.

Di fatto e secondo la prassi, non per il novellato art. 66 disp. att. c.c., sarà l'amministratore, una volta ottenuta la copia del verbale firmata dal presidente, a trasmettere tale documento a tutti i condomini, presenti ed assenti.

¹⁶ Cass., 12 marzo 2003, n. 3596.

¹⁷ Cass. SS.UU. 8 aprile 2008 n. 9148: *"L'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato"*.

Anche in questo caso si riscontra la scarsa conoscenza dell'ente condominio coniugata a indicazioni confuse e poco accorte da parte del Legislatore!

7. Presidente e segretario

Il Presidente e il segretario nominati in assemblea condominiale sono figure che rivestono un ruolo rilevante ai fini del corretto funzionamento dell'assemblea, ma non sono previste dal legislatore è solo la prassi condominiale che le contempla, dal 4 dicembre esse invece divengono obbligatorie nelle assemblee da remoto, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 66 disp. att. c.c.

Le figure del presidente e del segretario non più riportate dalla legge di riforma vengono, oggi introdotte per l'assemblea in "videoconferenza". L'assemblea in presenza è forse diversa da quella in streaming?

L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile ante riforma, era l'unica disposizione che menzionava espressamente la figura del presidente di assemblea in ambito condominiale. Secondo tale norma, il presidente aveva il compito di dirimere le questioni che potevano insorgere tra i comproprietari di un'unità immobiliare indivisa che non si erano preventivamente accordati su chi di loro dovesse rappresentarli in seno all'assemblea, estraendo a sorte il loro rappresentante. Con la riforma del condominio (legge n.220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013), l'art. 67 non fa più alcun riferimento a tale figura.

Tranne il caso in cui sia il regolamento a prescrivere la loro presenza, **rientra nella prassi condominiale procedere in assemblea alla nomina del Presidente e del Segretario**. L'assenza o eventuali irregolarità della loro designazione non possono inficiare le deliberazioni assunte poiché, ai fini della validità dell'assemblea condominiale, la loro nomina non è obbligatoria, non essendo prevista, a pena di nullità, da alcuna norma di legge. Infatti, l'unico requisito richiesto dalla legge per la validità delle deliberazioni condominiali è il rispetto delle doppie maggioranze, di teste e di millesimi, richieste per le varie approvazioni in prima o seconda convocazione.

A tal proposito la Corte di Cassazione ha ribadito più volte le seguenti circostanze.

- **Il presidente ed il segretario** non sono figure necessarie né per la validità né per lo svolgimento dell'assemblea. Sul punto, si cita un estratto della sentenza di Cassazione Civile n. 27163/2017: *“proprio perchè la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma (come anche la redazione per iscritto del verbale che non incida su diritti reali immobiliari), le eventuali irregolarità formali relative alla nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea”*.
- **Non è necessario che il verbale sia sottoscritto dal presidente e dal segretario**. Si riporta un ulteriore estratto della sentenza di Cassazione Civile n. 27163/2017: *“Tanto meno sussiste, prima come dopo la Riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva (a differenza di quanto il Codice civile fa all'art. 2375, per le deliberazioni dell'assemblea delle*

società per azioni) che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario”.

Nel caso in cui un regolamento di condominio prescriva la nomina di tali figure e l'assemblea decida di svolgere la riunione senza eleggerle, la delibera, in quanto contraria ad una norma regolamentare, è annullabile e l'annullabilità può essere fatta valere, ai sensi dell'art. 1137 c.c. Inoltre, la disposizione regolamentare che obbliga l'assemblea a nominare un Presidente non comporta l'automatica annullabilità del verbale redatto sotto la direzione del Presidente nominato ma da questo non firmato (Cass. n. 27163/2017).

Il Presidente

Sebbene il presidente venga normalmente scelto tra i condomini, secondo la dottrina¹⁸, chiunque può rivestire tale carica: un condomino, un terzo munito di delega, un presente per interessi indiretti. Il Presidente verifica che tutti condòmini siano stati convocati in assemblea, le deleghe, i quorum costitutivi, allontana i non legittimati a partecipare in assemblea, dirige la discussione su ogni punto dell'ordine del giorno, accerta i quorum deliberativi, la regolarità della deliberazione, detta al segretario il contenuto del verbale e sottoscrive il verbale redatto dal segretario. In pratica vengono applicate al condominio, in via analogica, le norme dettate in materia di assemblea societaria e tra queste, in particolare, l'art. 2371 c.c. Una pronuncia della Suprema Corte (Cass. 24132/2009) ha delineato ulteriormente i compiti del presidente ed ha affermato che il presidente dell'assemblea cura che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione.

La sua funzione consiste, in breve, nell'assicurare l'ordinato svolgimento dell'assemblea, egli, pertanto, ha solo poteri ordinatori, in mancanza di norme che gli attribuiscono poteri decisori.

Il Segretario

Al pari del presidente, anche il segretario non è figura prevista e disciplinata dal legislatore. Tuttavia, come rilevato anche in dottrina¹⁹, l'esistenza del segretario si evince dal disposto dell'art. 1136, ultimo comma, cod. civ. laddove dispone che *"delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"*; nella pratica è invalsa la prassi della sua nomina da parte dell'assemblea oppure della sua scelta da parte del presidente.

La carica di segretario può essere assunta da chiunque: un condòmino, un rappresentante del condòmino munito di delega, addirittura lo stesso presidente che cumulerà così due incarichi²⁰.

Ci si è chiesti se l'amministratore possa ricoprire tale ruolo.

In linea di principio, salvo che sia vietato dal regolamento, nulla osta a che egli ricopra l'incarico di segretario. Peraltro, considerato che, il segretario è uno dei depositari della reale volontà

¹⁸ G. Terzaghi, Il condominio, Giuffrè, Milano, p. 281.

¹⁹ M. Dogliotti – A. Figone, Il condominio, Utet, Torino, p. 348.

²⁰ M. Dogliotti – A. Figone, op. cit., p. 348.

dell'assemblea e risponde del contenuto del verbale, è sconsigliabile ed inopportuno che l'amministratore accetti tale funzione, per evitare sempre possibili insinuazioni in ordine ad una soggettiva o infedele stesura poco rispettosa della reale volontà manifestata dall'assemblea.

Se il segretario è previsto dal regolamento di condominio, la sua nomina spetta in primo luogo all'assemblea dei condòmini, i quali, oltre al presidente, eleggono anche la persona alla quale attribuire le relative funzioni. In altri casi, la nomina è invece prerogativa del Presidente eletto dai condòmini, il quale individua una persona di sua fiducia chiamandolo tra i presenti.

Il compito principale del segretario è di redigere il verbale dell'assemblea, curandone la trascrizione nell'apposito registro, così come gli viene dettato dallo stesso presidente al quale spetta ogni eventuale integrazione dello stesso verbale, da realizzarsi in forma scritta e sottoscritta in calce. I compiti del presidente e del segretario si concludono con il termine dell'assemblea e la sottoscrizione del verbale che viene riconsegnato all'amministratore.

Verbale

La Suprema Corte, con ordinanza n.11375/2017, ha attribuito al verbale valore di prova legale, sebbene la sottoscrizione del presidente e del segretario sia limitata a provare la provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori, senza estendersi, però, al contenuto della scrittura, cioè alla veridicità delle delibere, per impugnare le quali l'onere probatorio è a carico del condòmino interessato, ex art. 1137 c.c., che in sede di impugnazione può far ricorso a qualsiasi mezzo di prova. In conclusione, quindi, eccetto il caso in cui sussista un regolamento di condominio che obblighi l'assemblea condominiale a nominare il Presidente e il Segretario, in tutte le altre ipotesi, in mancanza di nomina, è sufficiente che tutti i partecipanti alla riunione sottoscrivano il verbale assembleare, con relativi allegati, affinché lo stesso verbale, con le delibere ivi contenute, possa ritenersi valido.