

## L'ASSEMBLEA TELEMATICA E LE ALTRE NOVITA' PER IL CONDOMINIO DEL DECRETO AGOSTO – PRIME NOTE

Gli articoli 63 e 63 bis del Decreto Legge 104 del 2020 hanno introdotto importanti novità in materia di condominio in ordine: a) alle assemblee telematiche; b) al quorum necessario per l'approvazione delle delibere assembleari relative al cosiddetto superbonus del 110% e per la cessione del credito di cui all'articolo 121 del Decreto Legge 34 del 2020; c) al rinvio, (fino alla cessazione del periodo Covid 19), del termine di 180 giorni di cui all'articolo 1130 numero 10 del Codice Civile, per la predisposizione del rendiconto e la convocazione della relativa assemblea di approvazione; d) il rinvio dei termini per gli adempimenti antincendio di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (già previsti per il 6 maggio 2020).

In questo articolo affronteremo particolarmente le novità riguardanti l'espletamento di delibere assembleari telematiche, già oggetto di un acceso dibattito durante il periodo pandemico della scorsa primavera.

### La delibera assembleare telematica

Durante il periodo di pandemia di marzo/giugno 2020 si è discusso sull'ammissibilità delle delibere assembleari condominiali telematiche. L'argomento ha visto contrapporsi due orientamenti di segno opposto: secondo taluni autori la delibera assembleare da remoto doveva ritenersi inammissibile in quanto non espressamente disciplinata dal Codice Civile; secondo altri invece la delibera telematica doveva ritenersi ammissibile proprio perché non espressamente vietata.

Il primo orientamento, (cioè quello non favorevole all'assemblea da remoto), è stato supportato dalle seguenti considerazioni giuridiche: a) l'articolo 1136 comma terzo del Codice Civile - modificato dalla Legge di riforma del condominio - ha introdotto il concetto di "intervento" e di "interventuti" da intendersi come presenti fisicamente in assemblea; b) la giurisprudenza ha tra l'altro insistito sul fatto che la delibera assembleare dovesse svolgersi in luogo "idoneo, fisicamente e moralmente" a tutti i condòmini; c) le norme sul diritto societario - cui spesso attinge il "diritto condominiale" - disciplinano puntualmente i casi in cui è ammesso il voto del socio non di persona.

Sub a), si evidenzia che il testo dell'articolo 1136 comma terzo del Codice Civile, prima delle modifiche introdotte dalla Legge 220/2012, utilizzava il termine "partecipanti" (in luogo di "interventuti") per indicare il quorum necessario in seconda convocazione. In modo



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)

del tutto coordinato l'articolo 67 comma 1 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile utilizza non a caso il verbo "intervenire" riferendosi alla delega. Non solo. L'avviso di convocazione - per espressa previsione dell'articolo 66 comma terzo delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile (anche esso novellato dalla Legge di Riforma) - prima delle modifiche introdotte dal Decreto Legge 104/2020 doveva fare riferimento esclusivamente al luogo (fisico) in cui la riunione si sarebbe dovuta tenere.

Sub b), la Cassazione, sentenza 22 dicembre 1999 numero 14461, ha puntualizzato che è addirittura «nulla - e perciò è impugnabile anche dai condòmini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condòmini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione»<sup>1</sup>.

Sub c), non pare lecito attingere al diritto societario - che a determinate condizioni consente espressamente l'intervento in assemblea non di presenza ma mediante mezzi di telecomunicazione o per corrispondenza (cfr. articoli 2370 e 2538 del Codice Civile) - stante la peculiarità degli statuti societari e delle società rispetto ai regolamenti di condominio e ai condominii che configurano tuttora enti sprovvisti di una rappresentatività equiparabile a quella delle società. Senza contare i limiti del ricorso ad eventuali interpretazioni analogiche di testi normativi.

<sup>1</sup> Cfr. sul tema anche Tribunale di Imperia 20 marzo 2000 secondo cui «Nel caso in cui il regolamento di condominio non stabilisca la sede in cui devono avere luogo le assemblee condominiali, l'amministratore ha il potere di convocare la riunione nella sede che, in rapporto alle esigenze del momento, gli sembra più opportuna, coi soli limiti che la sede si trovi entro i confini della città in cui sorge l'edificio e della necessità che il luogo sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e lo svolgimento della discussione». Per il Tribunale di Tempio Pausania sentenza 22 maggio 2006 numero 112, resa in tema di multiproprietà, «Poiché nessuna disposizione di legge prevede il luogo in cui deve tenersi l'assemblea, in assenza di una norma regolamentare che imponga particolari vincoli in tal senso, deve ritenersi che la delibera adottata dall'assemblea di un condominio in multiproprietà, tenutasi non nel comune in cui è ubicato l'immobile, bensì - per prassi consolidata - in un'altra città facilmente raggiungibile da tutti i condòmini, non sia illegittima neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere». Per il Tribunale di Milano, 25 gennaio 1993, «Non vi è alcun obbligo in capo all'amministratore condominiale di tenere le assemblee in un determinato luogo; unico limite è quello che il luogo di riunione non sia inidoneo perché insalubre o troppo angusto o situato in località difficilmente raggiungibile».



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

Non è tuttavia mancato un orientamento di segno opposto rispetto al tema tra cui, per esempio, l'opinione di chi ha voluto sottolineare come i censori dell'illegittimità dell'assemblea condominiale da remoto abbiamo compiuto un errore di metodo, partendo dal presupposto gnoseologico secondo cui la partecipazione da remoto all'assemblea di condominio debba essere negata perché non consentita da nessuna norma di Legge. Secondo quest'ultimo orientamento la questione deve essere rovesciata, nel senso che in assenza di una norma di legge che proibisca espressamente l'intervento dei condòmini in assemblea mediante strumenti informatici, l'assemblea "da remoto" è ammissibile. In questo senso si è evidenziato che il concetto di invalidità della delibera assembleare di cui all'articolo 1137 del Codice Civile, ammette l'impugnazione delle assemblee soltanto per "illegittimità" (cioè per contrarietà alla Legge). Se non che l'assemblea telematica non viola nessuna specifica normativa (cfr. articolo 1136 del Codice Civile e articoli 66 e 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile). Altri autori (e operatori del settore) favorevoli alle assemblee da remoto hanno dato rilievo persino al contenuto delle "faq governative" che fanno riferimento ad un eventuale assemblea condominiale non di presenza (per motivi esclusivamente di igiene e di sanità). Se non che le suddette faq - che non costituiscono certo fonti normative primarie - si sono limitate ad ammettere lo svolgimento delle assemblee condominiali da remoto «...ove ciò sia compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni»<sup>2</sup>.

### La novità legislativa sull'assemblea in videoconferenza

Nell'autunno del 2020, di fronte alla cosiddetta "seconda ondata pandemica", risultano tuttora sconsigliate le riunioni private tra le quali anche le assemblee condominiali, (ma non vietate persino nelle zone rosse se dettate da situazioni di necessità o per motivi di salute), fermi i principi del rispetto dell'igiene e del divieto di costituire assembramenti<sup>3</sup>.

In tale contesto riveste sicuramente rilievo - rispetto al tema della delibera telematica - l'articolo 63 del Decreto Legge 14 agosto 2020 numero 104 che ha modificato l'articolo 66 commi 3 e 6 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile.

Recita il novellato articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile:

*«L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo [1135](#) del codice, può esser convocata in via straordinaria dall'amministratore*

<sup>2</sup> Si tenga tra l'altro presente che l'articolo 106 del Decreto Legge 18 del 2020 - che consente le assemblee da remoto - è riferito alle sole assemblee societarie e di enti (e non ai condominii).

<sup>3</sup> Articolo 1, comma 9, lettera o) e, in relazione agli spostamenti consentiti nelle cosiddette "zone rosse", articolo 2, comma 4, DPCM 3 novembre 2020.



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condòmino. 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 dell'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 condòmini, 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 condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione».

La novità è sicuramente rilevante nella misura in cui pone fine alla *querelle* cui si è accennato. In altri termini mediante l'introduzione delle modifiche all'articolo 66 il Legislatore chiarisce ora che l'assemblea può svolgersi con modalità di videoconferenza su piattaforma da comunicare da parte dell'amministratore ai condòmini nell'avviso di convocazione.

Se non che permangono dubbi sulle modalità applicative della disposizione.

La prima difficoltà riguarda il necessario consenso di tutti i condòmini che da una lettura aderente al testo pare imprescindibile. Tanto più che l'articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile è norma inderogabile anche da un regolamento condominiale contrattuale (cfr. articolo 72 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile). Il consenso deve pervenire dall'unanimità dei condòmini (e non è sufficiente una maggioranza assembleare). La tesi del consenso di tutti i partecipanti al condominio si allinea anche alla



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)



giurisprudenza che ritiene fondamentale porre i condòmini in condizione di partecipare all'assemblea.

Sulla forma del consenso – in assenza di una puntuale previsione legislativa - potrebbe essere sufficiente anche un consenso espresso verbalmente. Ma sul punto l'uso del condizionale è d'obbligo. Certo è che – quantomeno a fini probatori – il consenso scritto è di fatto indispensabile per evitare contestazioni e malintesi. In quest'ottica potrebbe ipotizzarsi che gli amministratori nell'avviso di convocazione (o mediante documento allegato) o autonomamente richiedano il consenso per lo svolgimento dell'assemblea telematica (anche eventualmente per più assemblee).

L'articolo 66 ultimo comma prevede poi un ulteriore adempimento a carico dell'amministratore: l'invio ai condòmini del verbale redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente con le medesime forme necessarie per l'avviso di convocazione (raccomandata RR, fax, pec o consegna a mani).

Fermo restando che la violazione delle formalità con cui è convocata l'assemblea condominiale si ritiene comportino l'annullabilità<sup>4</sup> da far valere nel termine di trenta giorni dalla delibera per i presenti, (dissenzienti o astenuti), e di trenta giorni dal ricevimento del verbale per gli assenti.

#### **Le ulteriori novità contenute nel decreto agosto**

All'[articolo 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34](#), convertito con modificazioni, dalla [Legge 17 luglio 2020 n. 77](#), dopo il comma 9, e' inserito il seguente: «9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi (per il Superbonus n.d.r.), nonche' l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

Il termine di 180 giorni per la redazione del rendiconto e per la convocazione dell'assemblea di approvazione di cui al numero 10) dell'[articolo 1130 del Codice Civile](#) e' sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2020.

---

<sup>4</sup> Per tutte Cassazione Sezioni Unite 7 marzo 2005 numero 4806.



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)



## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

*Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)*

---

Infine, risulta rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei Ministri, il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio previsti per il 6 maggio 2020, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, del Decreto del Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

ci trovi anche su **facebook**: CONFAPPI-FNA e **twitter**: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)