

Se non è nel regolamento riunione da remoto con consenso scritto

Il principio

Assenso non desumibile dal comportamento tacito dei partecipanti

Luca Bridi

Senza previo consenso scritto (ai fini della prova) o in assenza di regolamento condominiale l'assemblea convocata in videoconferenza va interamente annullata sia mista che esclusivamente in modalità telematica. Il previo consenso non si può desumere dal comportamento tacito dei condòmini che hanno partecipato in assemblea. Sul solco delle sentenze gemelle del Tribunale di Padova, 448/2022 e 551/2022, (vedasi Sole 24 Ore 21 aprile 2022) e della dottrina maggioritaria sono intervenute due nuove pronunce a confermare questo indirizzo.

Il Tribunale di Palermo con la sentenza 1261/2023 afferma che dalla lettura dell'articolo 66 disposizioni attuative Codice civile, emerge la possibilità di svolgere le assemblee in via telematica, ma con il necessario e preventivo consenso della maggioranza dei condòmini. Pertanto, l'amministratore, prima di convocare l'assemblea in teleconferenza, deve procurarsi consenso espresso e scritto della maggioranza dei partecipanti per ogni singola riunione. La norma citata, in realtà, non precisa la forma del consenso preventivo, che pe-

rò si ritiene debba essere espresso per iscritto dovendo l'amministratore fornirne prova a tutti i partecipanti all'assemblea. Sul punto, sarebbe sufficiente una lettera semplice, una raccomandata, una mail o una pec.

Nella vertenza del Tribunale di Palermo veniva sancito che la parte convenuta (il condominio) non aveva comprovato il preventivo consenso della maggioranza dei condòmini allo svolgimento telematico dell'adunanza, non potendosi ciò desumere da un comportamento tacito dei condòmini che vi avevano successivamente partecipato. Ne conseguiva che tutte le delibere assunte dall'assemblea dovevano essere annullate.

Allo stesso modo il Tribunale di Napoli con sentenza 11490/2023 confermava l'indirizzo laddove evidenziava che la delibera risultava viziata, perché assunta nel corso di assemblea svoltasi in parte in presenza ed in parte in videoconferenza (modalità mista), in assenza del preventivo consenso della maggioranza dei condòmini ovvero di un'esplicita previsione del regolamento condominiale in tal senso.

Nonostante nel frattempo fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere in merito all'affidamento di un appalto per lavori condominiali, trattandosi di un vizio relativo alla convocazione dell'assemblea, in applicazione di principi espressi dalla Cassazione a Sezioni unite 4806/2005, l'impugnata delibera veniva annullata.