

# Partecipare non sana il previo consenso per assemblea da remoto

## Convocazione

Si ritiene che l'onere della prova spetti al condominio

**Luca Bridi**

L'articolo 66 disposizioni attuative Codice civile, riformato in seguito alle norme sul distanziamento sociale imposto dal Covid-19, a meno che non sia espressamente previsto dal regolamento condominiale, prevede che l'assemblea possa essere tenuta da remoto, a condizione che, prima della convocazione, sia stato richiesto e ottenuto – dalla maggioranza per teste dei condòmini e per ogni consesso – il previo consenso a effettuarla in tale modalità. Il concetto è stato ribadito di recente da due pronunce del Tribunale di Milano, la numero 5576/2024 e la numero 3557/2024.

L'aspetto che le pronunce sottolineano è relativo al fatto che non risulta sufficiente ottenere il consenso dei condòmini una volta aperta l'assemblea, in quanto così facendo si acquisisce il consenso dei soli condòmini presenti, e non anche di quelli assenti e, d'altro canto, ci si pone in evidente contrasto con il tenore letterale della novella normativa che prevede la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza «previo consenso della maggioranza dei condòmini».

Il consenso è perciò presupposto indispensabile di cui l'amministratore di condominio deve dotarsi,

prima di procedere alla convocazione. Una volta acquisito il preventivo consenso, l'amministratore potrà procedere con la convocazione dell'assemblea, secondo le normali regole previste per l'avviso di convocazione e, dunque, con l'indicazione, nel caso di assemblea in videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora, nonché in caso di assemblea mista, anche del luogo dello svolgimento in presenza.

Nel caso concreto era mancato il previo consenso della maggioranza dei condòmini. A giustificazione di una tale mancanza non si può addurre, confermano i giudici meneghini, un preteso consenso per fatti concludenti ovvero una successiva ratifica dell'operato dell'amministratore, dal momento in cui non dovesse risultare a verbale che nessuno dei partecipanti abbia sollevato questioni sulla possibilità di partecipazione da remoto.

L'onere della prova, al pari della corretto invio delle convocazioni, ricade sul condominio, che non aveva fornito alcun documento attestante la preventiva richiesta e conseguente adesione dei condòmini allo svolgimento dell'assemblea da remoto. Il vizio relativo alla mancata acquisizione del previo consenso allo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza deve essere ricondotto all'ipotesi di convocazione non completa (perché carente della fase preliminare di consenso della maggioranza dei condòmini a utilizzare il collegamento da remoto), e dunque ai sensi dell'articolo 66 disposizioni attuative Codice civile ne comporta l'annullabilità.