SEZIONE PRIMA CIVILE

VERBALE UDIENZA MEDIANTE TRATTAZIONE SCRITTA N. R.G. 4199-2021

Oggi 18.3.2022 ad ore 9.30, il giudice Anna Grazia Santel, visto il suo precedente provvedimento, con il quale preso atto delle disposizioni emergenziali che consentono lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti, mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni aveva fissato l'udienza odierna disponendo che la predetta udienza si svolgesse mediante il deposito in telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni da denominarsi "note di trattazione scritta" contenenti istanze e conclusioni, redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso tramite rinvio a quelle già formulate in atto già depositato;

con il medesimo provvedimento aveva assegnato alle parti i termini per il deposito telematico delle predette note scritte;

contestualmente aveva effettuato espressa avvertenza che:

- previa verifica della rituale comunicazione a cura della cancelleria del presente provvedimento, verrà adottato fuori udienza il provvedimento decisorio o necessario all'ulteriore corso del giudizio;
- la data dell'udienza fissata costituirà, sia per le parti che per il giudice, il momento a partire dal quale dovrà essere adottato il provvedimento;
- la cancelleria ha effettuato le comunicazioni alle parti del provvedimento e inserito, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "trattazione scritta";
- rilevato che le parti sono comparse mediante il deposito di note scritte che sostituiscono la trattazione orale.

Tutto ciò premesso, il Giudice, preso atto delle della comparizione delle parti mediante il deposito di note scritte, acquisita agli atti la documentazione dimessa.

Rilevato che la causa viene trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni di parte attrice: "I) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile (anche in parte qua e per i deliberati avversati) la delibera dell'assemblea sopra evidenziata adottata dal Condominio (...) sito in Padova, (...) in persona del suo amministratore Studio (...) Srl in persona del suo legale rappresentante pro tempore, relativamente al contenuto ed all'ordine del giorno avversato; II) in ogni caso, condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge, oltre alle spese e le competenze di mediazione con le maggiorazioni di legge per essere stato redatto il presente atto con indici, links e modalità ipertestuali e come da nota che si dimette. III) In via istruttoria si chiede ammettersi prova per testi sulla seguente circostanza da intendersi preceduta da "vero che" Sub cap. 1) La riunione dell'assemblea 3.2.21 si è tenuta nella sala riunione c.d. "grande" dell'Istituto di cultura Italo-tedesco di via (...) 16 (cfr. doc. 65 - foto sala riunioni) che rappresentata nella foto tratta dal sito dell'Istituto, la quale riporta anche le misure della sala e che mi si rammostra. Si indica come teste il titolare o legale rappresentante dell'Istituto di cultura Italo Tedesco, via dei (...) Padova, sig. (...) di Padova. Sub cap. 2) nr. 2 dei tre termoconvettori dell'appartamento di proprietà (...) del Condominio (...) sono stati staccati dall'impianto centralizzato fin dal 2011 da personale incaricato dal Condominio (...) per lavori di manutenzione straordinaria e non più ripristinati ad oggi. Sub cap. 3) il terzo termoconvettore dei tra è stato staccato dall'impianto centralizzato in data 20.8.2019 da personale incaricato dal Condominio per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria e non più ripristinato da oggi. Sub cap. 4) nessuno dei tre termoconvettori a servizio dell'appartamento di (...) nel Condominio (...) è collegato all'impianto centrale ed è funzionante. Si indicano come testi: ing. (...); geom. (...); titolare o legale rappresentante (...); (...) di Padova. All'occorrenza ammettersi CTU che, previa misurazione della stanza, abbia ad calcolare il numero massimo delle persone accoglibili secondo le in allora vigenti disposizioni sul distanziamento. All'occorrenza ammettersi CTU che, verificato lo stato dei luoghi e dell'impianto, si esprima sulla funzionalità dei termoconvettori; se questi siano idonei al funzionamento ed al consumo c.d. "volontario"; se, tenuto conto dei consumi complessivi, sia stato addebitato o meno alla ricorrente

anche i costi del consumo c.d. "volontario", parte convenuta ha concluso: "voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione o deduzione: In via preliminare di merito: Previo accertamento incidentale ai sensi dell'art. 34 c.p.c. dell'invalidità assoluta/inesistenza/nullità del verbale di nomina 19.2.2015 della società (...) S.M.S., dichiarare l'inammissibilità dell'interposta impugnazione della delibera condominiale 3.02.2021 per difetto di legittimazione processuale in capo al rappresentante legale, sig. (...), della società (...) S.M.S. In via preliminare di merito, subordinata: dichiarare l'inammissibilità dell'impugnazione della delibera 3.02.2021 del Condominio (...) per difetto di interesse ad impugnare in capo alla società (...) per tutti i motivi esposti. In via preliminare di merito, ulteriormente subordinata: dichiarare l'inammissibilità dell'interposta impugnazione della delibera 3.02.2021 essendo la società (...) decaduta dalla facoltà di impugnare e contestare i rendiconti consuntivi degli esercizi condominiali già passati in giudicato. Nel merito, in via principale: rigettare le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni esposte in narrativa e, per l'effetto, confermare la delibera condominiale 3.2.2021 del Condominio (...). In ogni caso, con vittoria di spese ed onorari, oltre IVA e CPA come per legge. In via istruttoria: ammettersi le prove orali chieste dal convenuto Condominio (...) con la terza memoria istruttoria ex art. 183, comma VI, c.p.c., sui seguenti capitoli: Capitolo 1 a prova contraria: Vero che l'Istituto di cultura Italo-tedesco dispone di 3 sale riunioni, con possibilità di collegamento mediante videoconferenza? Capitolo 2 a prova contraria: Vero che Lei ha predisposto il link zoom per la partecipazione da remoto all'assemblea 3.02.2021 del Condominio (...) e lo ha inviato all'Amministratore? Capitolo 3 a prova contraria: Vero che Lei ha inviato tale link zoom ai condomini che le hanno comunicato un indirizzo mail o PEC? Capitolo 4 a prova contraria: Vero che la Società (...) ha ommesso di comunicare al Condominio un indirizzo mail e/o PEC sul quale ricevere le comunicazioni? Si indica a teste la sig.ra (...), Via (...) Padova Si indicano quali testi i sigg.ri (...) e (...) dell'Istituto di cultura Italo-tedesco, via dei (...) 16 Padova. Capitolo 3 a prova contraria: Vero che Lei ha inviato tale link zoom ai condomini che le hanno comunicato un indirizzo mail o PEC? Capitolo 4 a prova contraria Capitolo 4 a prova contraria: Vero che la Società (...) ha ommesso di comunicare al Condominio un indirizzo mail e/o PEC sul quale ricevere le comunicazioni? Si indica a teste la sig.ra (...), Via (...) Padova".

Il G.I. al termine della Camera di Consiglio provvede al deposito telematico della sentenza,

Udienza chiude ore 15.30.

Il G.I. dr Anna Grazia Santel, got

Prosecuzione del verbale dell'udienza del 18.3.2022.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE NELLA FUNZIONE DI GIUDICE UNICO

Dott. A. G. Santel ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. 4199-2021

DA

(...) società di mutuo soccorso, corrente in (...), Saint Blaise (FRANCIA) nella persona di (...) in qualità di designata Presidente e rappresentante legale della società, nata a Montecchio Maggiore il (...) e residente a Creazzo in (...), ammessa al patrocinio a spese dello Stato, rappresentata e difesa dall'avvocato (...) del Foro di Padova

ATTRICE

CONTRO

Condominio (...) sito in Padova, (...), in persona del suo amministratore pro tempore Studio (...) Srl in persona del suo legale rappresentante pro tempore p.iva (...) (e già Studio (...) Snc in persona del leg. rapp. p.t. P.Iva (...) pec (...) con studio in 35141 Padova, via (...), indirizzo PEC (...), rappresentato e difeso dall'avvocato (...) del Foro di Padova

CONVENUTO

FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto di citazione introduttivo, l'attrice (...), società di mutuo soccorso, premessa la sua qualità di condomina del Condominio (...), impugnava chiedendone la sospensione la delibera dell'assemblea condominiale straordinaria del 3.2.2021 eccependo, preliminarmente la nullità od annullabilità in quanto meramente confermativa (eccezione fatta per i punti odg 14 e 29) di una precedente delibera del 17.2.2020, a sua volta confermativa della deliberazione 14.11.2019 per eccesso e/o sviamento di potere, la violazione delle disposizioni in materia di identificazione e legittimazione dei presenti; nonché in punto deleghe conferite (nell'impossibilità di risalire ai proprietari deleganti), l'illegittimità della convocazione (in violazione delle norme art. 1 DL 16 maggio 2020 n. 33 in rel. DPCM 14.1.2021), la nullità o annullabilità per violazione delle norme che impongono lo svolgimento della riunione in locali inadeguati e, comunque, la sua illegittimità relativamente alla progettazione, l'esecuzione e gli incarichi per la sistemazione e/o il totale rifacimento dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, in ogni caso per eccesso di potere, per contraddittorietà e per difetto di informazione, per tardività della comunicazione relativa al distacco dall'impianto centralizzato.

Si è costituita l'amministrazione condominiale contestando la fondatezza dell'impugnazione, oltreché la legittimazione della legale rappresentante della società (...) ad impugnare. Rigettata l'istanza di sospensiva, autorizzato il deposito di memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c., il G.I. preso atto che la causa era matura per la decisione non necessitando di attività istruttoria alcuna fissava per gli incumbenti di cui all'art. 281 sexies c.p.c. l'udienza. In via preliminare il convenuto Condominio ha eccepito la mancanza assoluta di prova dei poteri rappresentativi del soggetto che ha conferito il mandato (...). In tema di rappresentanza processuale della persona giuridica, quando la fonte del suo potere rappresentativo derivi da un atto soggetto a pubblicità legale, spetta alla controparte, qualora contesti che colui che ha sottoscritto la procura possa agire in giudizio in rappresentanza della società, provare l'irregolarità dell'atto di conferimento.

Tale prova non è stata fornita mentre, di contro, è emerso che parte attrice è una "onlus di diritto" ovvero un'impresa sociale con sede estera, soggetta al regime della pubblicità consolare (presso il consolato italiano in Francia).

Sul punto si è anche espressa la Corte di Cassazione, con sentenza richiamata in atti, che a pag. 11 ha precisato che "1.7.1. (...) avendo la (...) sede all'estero, non poteva esistere alcun criterio di collegamento territoriale per l'iscrizione (ossia nei registri pubblici tenuti dalle CCIAA ndr) e che, comunque, la pubblicità consolare rappresenta un regime idoneo ad offrire un adeguato sostituto rispetto all'iscrizione nei registri prefettizi o regionali" (sentenza Cassazione Civile n. 17252 del 27.06.2019).

E' stato anche prodotto il certificato di iscrizione consolare della società (...).

Il legale rappresentante (registrato presso gli Uffici Consolari all'estero e di quelli Finanziari in Italia) è, pertanto, (...).

In applicazione del principio processuale della "ragione più liquida", desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c. (cfr. Cass., ordinanza n. 363 del 09/01/2019).

Parte convenuta rileva che la delibera del 3.2.2021 è stata assunta - diversamente da quanto pretende controparte - nel pieno rispetto della normativa ANTICOVID 19 così come risulta dalle dichiarazioni fornite dal Presidente dell'Assemblea (riportate successivamente l'elenco dei condomini presenti e di quelli assenti).

In ogni caso, il Condominio ha evidenziato il rispetto della distanza interpersonale prevista dal DPCM del 14 gennaio 2021, con la conseguenza che la condomina (...) se fosse intervenuta, sarebbe stata ammessa nella sala; oltre al fatto che era possibile intervenire a distanza tramite collegamento da remoto con la piattaforma ZOOM.

Di contro la circostanza che fosse stato "previsto il collegamento da remoto per il tramite della piattaforma zoom, così come riportato nel verbale assembleare", non corrisponde a quanto indicato dalla convocazione dell'assemblea allegato quale documento n. 39 di parte attrice né la mail contenente il link risulta mai inviata a (...).

Occorre premettere che all'insorgere dell'emergenza sanitaria la criticità più evidente è stata quella relativa alla convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio. Dalla iniziale Fase 1 dell'emergenza Covid nella quale non era consentito convocare assemblee di condominio si è passati alla Fase 2, caratterizzata da un progressivo e graduale allentamento delle precedenti misure restrittive, in ragione della diminuzione della curva epidemiologica.

Tuttavia nelle disposizioni emergenziali relative alla Fase 2 non vi era alcun riferimento esplicito alla possibilità o meno di convocare assemblee di condominio.

Unico riferimento generico alle riunioni è contenuto nell'art. 1, comma 10, del d.l. 16 maggio 2020, n. 33 (convertito in l. 14 luglio 2020, n. 74) in base al quale "le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro".

E', quindi, venuto meno dal maggio 2020 il divieto di riunione, a condizione che sia rispettata la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro tra i partecipanti e con l'adozione

di una serie di misure precauzionali atte a evitare per quanto possibile nuovi contagi.

Se, da un lato, si può ritenere che la disposizione debba considerarsi operante anche per il condominio, dal momento che l'assemblea condominiale non è altro che una particolare tipologia di riunione, dall'altro l'incertezza sul tema ha indotto il Governo a fornire chiarimenti.

Sulle FAQ pubblicate sul sito <http://www.governo.it/it/faq-fasedue>, alla domanda: "Possono svolgersi assemblee (ordinarie o straordinarie) condominiali, di società di capitali o di persone, ovvero di altre organizzazioni collettive?" questa la risposta: Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, possono svolgersi in "presenza fisica" dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19. Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni". In sede di conversione del D.L. 104 del 14.8.2020 (c.d. decreto agosto, recante "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia") è stato approvato, dalla legge di conversione 13.10.2020, n. 126 pubblicata nella Gazzetta ufficiale 253 del 13.10.2020, s.o. n. 37/L, ed entrata in vigore il giorno successivo (ossia il 14.10. 2020) l'emendamento posto al comma 1-bis dell'art. 63 che ha previsto modifiche per l'art 66 disp. att. c.c.

Lo stesso articolo è stato ulteriormente modificato in sede di approvazione della legge di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7.10.2020, n. 125 (relativo alle 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).

In data 3.2.2021, quindi, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, (previo consenso da acquisire prima della riunione della maggioranza dei condomini, calcolata per teste), la partecipazione all'assemblea sarebbe potuta avvenire in modalità di videoconferenza (comma 6, art 66 disp. att. c.c.).

Per questo l'avviso di convocazione (predisposto dall'amministratore) avrebbe dovuto indicare la piattaforma elettronica sulla quale si sarebbe tenuta la riunione (zoom, meet ecc..) e l'ora della stessa e (anche se il legislatore lo ha omissis) la data della riunione. Le citate disposizioni hanno, infatti, originato un restyling dell'art. 66 disp. att. c.c. con l'introdotta possibilità di svolgere l'assemblea condominiale in via telematica, prevedendo al terzo comma

che l'avviso di convocazione debba 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.

È stato aggiunto inoltre il sesto comma che fornisce le modalità operative sia con riferimento alla prima fase di raccolta del consenso che durante lo svolgimento dell'assemblea e la fase successiva a questa: "Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza".

Al riguardo, si è osservato che la nuova norma contempla due distinte disposizioni (volte entrambe a modificare il testo dell'art. 66 disp. att. c.c.): con la prima disposizione, si aggiungono al testo del comma 3 dell'articolo - comma che è diretto a fissare il contenuto dell'avviso di convocazione dell'assemblea - le parole "o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa", viene presa in considerazione l'ipotesi della riunione assembleare il cui svolgimento sia previsto con modalità di videoconferenza e si dispone che, in questo caso, nell'avviso di convocazione debba indicarsi - non già il luogo e l'ora di svolgimento dell'assemblea, ma - la "piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione" (oltre che l'ora di svolgimento della medesima); con la seconda disposizione, si dispone che al citato art. 66 venga aggiunto un nuovo comma, diretto a prevedere che, "anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea" possa avere luogo "in modalità di videoconferenza". L'art. 66 disp. att. c.c., al comma 3, regola il contenuto dell'avviso di convocazione, prevedendo la possibilità alternativa di tenere l'assemblea di condominio in presenza o "in modalità di videoconferenza", dando, quindi, per scontato quello che, solo dopo, il successivo comma 6 prescrive come presupposto legittimante per lo svolgimento della riunione con quest'ultima modalità, ossia la previsione di un'apposita clausola da parte del regolamento di condominio, oppure, in difetto, come surrogato di quest'ultima, il previo consenso della maggioranza dei condòmini.

Entrambe le previsioni considerano l'ipotesi dell'adozione di "modalità di videoconferenza" ma, nel primo caso, tale modalità è riferita alla "riunione", mentre, nel secondo, essa è riferita alla "partecipazione all'assemblea".

Inoltre, il comma 3, nonostante sia collocato prima del comma 6, tuttavia non rappresenta la condizione primaria della validità dell'assemblea in videoconferenza quanto una norma secondaria che disciplina gli effetti. Per meglio dire, il comma 3 si limita solo a precisare i requisiti del contenuto dell'avviso di convocazione alla stregua della modalità della videoconferenza adottata e approvata secondo le modalità operative precisate dal comma 6. Quindi, come sostenuto da autorevole dottrina, non avrebbe senso distinguere il comma 3 dal comma 6 dell'art. 66 disp. att. c.c., evidenziando come l'uno si riferisca all'assemblea prevista in modalità di videoconferenza e l'altro all'assemblea in cui la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza, in quanto l'unico scopo che governa l'assemblea dei partecipanti alle comunioni di godimento è quello dell'osservanza del metodo collegiale, la cui funzione consiste nel rendere possibile un'assunzione ponderata delle deliberazioni, soddisfacendo l'esigenza che, dal confronto dialettico del dibattito assembleare tra i condòmini, discendano decisioni meditate. Se nell'avviso di convocazione l'assemblea è prevista in modalità di videoconferenza è proprio e soltanto perché, con tale modalità, può essere garantita a ciascuno o ad alcuni degli aventi diritto la partecipazione in un identico contesto spazio-temporale, in maniera che essi possano discutere e votare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

In definitiva, indipendentemente dalla collocazione delle disposizioni, la ratio dell'istituto è quella di regolamentare l'assemblea della videoconferenza: regolamento contrattuale ovvero previo consenso della maggioranza, e comunque il dettagliato avviso di convocazione. Anche se non espressamente indicata, è importante osservare l'eventuale distinzione tra assemblea in videoconferenza e assemblea mista.

Difatti, come osservato da alcuni autori, l'eventuale previsione di un'assemblea che sia organizzata perché si svolga esclusivamente con modalità di videoconferenza senza possibilità di partecipazione di alcun condòmino "in presenza" è previsione che limiterebbe la possibilità di partecipazione dei condòmini all'assemblea penalizzando i condòmini che non dispongano dei mezzi o delle conoscenze tecniche necessari per potere partecipare alla assemblea a distanza, che vengono così "tagliati fuori" dalla possibilità di partecipare all'assemblea. Diversamente, l'opzione volta a considerare la "partecipazione" dei condòmini all'assemblea apre la strada all'assemblea "mista" e cioè a quell'assemblea che si svolga con modalità tradizionali, "in presenza", ma con la possibilità della

partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza.

In assenza di una previsione regolamentare, la prima parte dell'art. 66, comma 6, disp. att. c.c., così come modificato dall'art. 5-bis del d.l. n. 125/2020 conv. in l. n. 159/2020, aggiunge che, "previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza".

Il termine "consenso", in senso proprio, è espressione dell'autonomia privata, suppone, cioè, un atto di disposizione, diretta (ad esempio, art. 5 c.c., o art. 50 c.p.) o indiretta (ad esempio, art. 1144 c.c.), volto a dirimere un possibile conflitto tra due sfere di interesse, in maniera da escludere in concreto l'illiceità di un comportamento astrattamente lesivo di interessi disponibili. Quindi, in ambito della videoconferenza, il consenso non costituisce una mera acquiescenza ad un'attività imposta dall'amministratore ma crea le condizioni di un'autorizzazione preventiva negoziale all'utilizzo della piattaforma telematica per lo svolgimento dell'assemblea.

A questo proposito possiamo affermare che la vera novità nel panorama normativo è proprio la previsione - in difetto di una disposizione ad hoc da parte del regolamento di condominio - del previo consenso della maggioranza dei condòmini: tale maggioranza numerica dovrà essere ottenuta per le singole delibere, e richiederà un'adeguata organizzazione da parte dell'amministratore, il quale dovrà muoversi per tempo preventivamente, al fine di rispettare i cinque giorni intercorrenti tra il recapito dell'avviso e la data dell'adunanza. Il nuovo quorum è dunque correlato alla maggioranza numerica, ossia alle "teste", trattandosi di un atto prodromico alla costituzione dell'assemblea, per cui non vi sarebbe bisogno di accedere al quorum espresso per millesimi di proprietà.

Resta fermo che tale consenso maggioritario debba formarsi con riferimento alla singola riunione, ossia una tantum, e non valga come previsione generale nel condominio, ossia una regola applicabile tutte le volte che sia necessario.

Acquisito il preventivo consenso della maggioranza per lo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza, l'amministratore dovrà 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.

Persiste ancora peraltro il pieno diritto del singolo condòmino di prendere parte di persona all'assemblea e di partecipare alla formazione della volontà collettiva con cui l'assemblea si esprime nei confronti dei condòmini stessi e dei terzi.

A seguito della nuova formulazione dell'art. 66 disp. att. c.c., ci si è posti l'interrogativo se dopo il previo consenso della maggioranza alla videoconferenza, alcuni condòmini possono decidere di partecipare in presenza nel luogo fisico indicato dall'amministratore così da realizzare una "modalità mista".

Pur in assenza di una specifica indicazione in tal senso, l'assemblea mista può realizzarsi sulla base dell'interpretazione delle nuove regole.

Invero, abbiamo visto precedentemente che la prima parte del comma 6 dell'art. 66 disp. att. c.c. parla di "partecipazione" all'assemblea con modalità di videoconferenza e non di "svolgimento" dell'assemblea con tali modalità, facendo intendere che il collegamento da remoto costituisca semplicemente una facoltà per chi lo vuole e non un obbligo per i condòmini.

Inoltre, non sembra di ostacolo a tale opzione ermeneutica la formulazione del comma 3: l'uso della disgiuntiva "o" e l'obbligo della indicazione della piattaforma elettronica sulla quale "si terrà" la riunione non sembrano necessariamente imporre che l'assemblea si tenga per "tutti" i condòmini con modalità di videoconferenza.

Del resto, la legittimità dello svolgimento dell'assemblea al consenso della (mera) maggioranza dei condòmini - e non più della totalità dei partecipanti - ha contemplato la possibilità che alcuni siano in loco ed altri rimangano collegati telematicamente.

Ove la clausola regolamentare non regolamenti esplicitamente la possibilità di assemblea in modalità mista, deve considerarsi nella facoltà del convocante, specie per agevolare massimamente la partecipazione all'assemblea, di

prevedere la modalità mista.

Quindi, la partecipazione, che è del singolo, non esclude che vi possa essere una riunione in presenza con possibilità di collegamento a distanza, sicché la lettura coordinata di terzo e sesto

comma sembra escludere la possibilità della decisione seduta stante, posto che nell'avviso dev'essere indicata la piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione.

Anche per l'assemblea mista "condominiale" si deve rispettare quanto previsto dall'art. 66 disp. att. c.c. in materia di forma e tempi di spedizione dell'avviso di convocazione.

Inoltre, gli adempimenti connessi al verbale ed alla sua comunicazione sono quelli previsti per l'assemblea a distanza, posto che è il collegamento da remoto a fare realizzare la condizione della modalità di riunione a distanza e non il fatto che solamente una parte dei condòmini si colleghi in videoconferenza per partecipare all'assemblea.

In tal caso l'amministratore del Supercondominio avrebbe dovuto provvedere alla convocazione dell'assemblea nella sua duplice forma: quella in videoconferenza e quella in cosiddetta forma mista, che preveda cioè la contestuale partecipazione sia dei condòmini in via remota e sia in presenza di quelli che non vogliono o non possono fare uso di mezzi telematici. In questo caso, nell'avviso di convocazione si deve chiaramente indicare, oltre alla piattaforma e il link con cui collegarsi da remoto, anche il luogo in cui si terrà l'assemblea in presenza.

L'avviso di convocazione è quel documento che serve ad informare i condòmini della data e del luogo di svolgimento dell'assemblea, nonché degli argomenti sui quali saranno chiamati a discutere e deliberare.

Come specifica il terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., l'avviso di convocazione può essere inviato a mezzo: pec, fax, posta raccomandata e consegna a mani. Oltre a ciò è importante specificare che il documento, così formato, deve essere comunicato - secondo il senso dato al termine, ricevuto - entro il quinto giorno precedente la data di svolgimento dell'assemblea in prima convocazione.

Queste regole valgono anche per la convocazione dell'assemblea in modalità telematica. Rispetto a questa particolare forma di riunione, infatti, non sono state previste specifiche disposizioni, se non, chiaramente, quella della necessità d'indicare nell'avviso la piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione.

Il nuovo avviso di convocazione - così come implementato dalla l. n. 126/2020 - prevede, innanzitutto, l'indicazione, al posto del "luogo" di svolgimento dell'assemblea, della "piattaforma elettronica nella quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa".

Se invece, come prospettato precedentemente, si opta per l'assemblea mista, l'avviso di convocazione - oltre la suddetta indicazione della piattaforma elettronica, con la data e l'ora previste per il collegamento - deve contenere, altresì, il link per collegarsi alla stanza virtuale, la password di accesso del singolo partecipante, eventuali modalità di identificazione. Quindi l'avviso deve essere chiaro, cioè dallo stesso deve darsi subito la possibilità al condòmino di sapere qual è la piattaforma che deve essere utilizzata, nonché le modalità di collegamento. Com'è per il luogo fisico, insomma, anche per quello virtuale le indicazioni devono essere idonee a consentire di presenziare nei giorni fissati per l'adunanza. I vizi formali concernenti il procedimento di convocazione, partecipazione e verbalizzazione devono essere ricondotti nell'ambito dell'annullabilità della delibera. Le modalità di riunione, invero, non incidono sulla natura del vizio e in assenza di specifiche indicazioni di legge deve ritenersi che anche per questa nuova forma di riunione valga quando previsto per quelle tradizionali.

Quanto all'impossibilità di partecipare, i vizi dovrebbero essere considerati attinenti alla regolare costituzione dell'assemblea. Per meglio dire, per quanto concerne tutte le delibere adottate in assemblee eventualmente svolte con modalità diverse da quelle contemplate dalla legge, dovrebbero considerarsi affette da mera annullabilità ex art. 1137 c.c., attenendo il relativo vizio all'iter formale piuttosto che alle attribuzioni sostanziali del massimo organo gestorio.

Nel caso di specie lo svolgimento dell'assemblea da remoto senza il consenso della maggioranza dei condòmini o senza la previsione del regolamento di condominio, o all'assenza di indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si è svolta la riunione (vedi mail non inviata alla parte attrice).

La domanda pregiudiziale di annullabilità delle delibere adottate dall'assemblea del Condominio del 3.2.2021, merita accoglimento.

Per la particolarità e novità della questione trattata si ritiene opportuno compensare le spese di lite, anche per la fase cautelare.

P.Q.M.

Il G.I. definitivamente pronunciando, dichiara e accerta l'annullabilità delle delibere adottate dall'assemblea del Condominio (...) in data 3.2.2021.

Compensa le spese di lite.

Così deciso in Padova il 18 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 18 marzo 2022.