



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Assemblea telematica e validità della deliberazione.

Nel verbale assembleare occorre dare atto delle disconnessioni dalla piattaforma informatica avvenute nel corso della riunione a distanza.

Avv. Gianfranco Di Rago 14/03/2023

È un principio pacifico in giurisprudenza che nel verbale assembleare occorre dare atto degli ingressi e delle uscite dei condomini nel corso della riunione perché si tratta di circostanze che vanno a incidere sui quorum deliberativi. *Mutatis mutandis*, anche nelle assemblee telematiche occorre quindi registrare a verbale le disconnessioni dalla piattaforma informatica sulla quale si svolge la riunione.

In caso contrario non vi è certezza sul numero di condomini presenti al momento del voto e quindi le relative deliberazioni possono essere annullate.

Questa la conclusione alla quale è pervenuto il Tribunale di Roma nella recente sentenza n. **3330**, pubblicata lo scorso **28 febbraio 2023**.

Assemblea telematica e validità della deliberazione. Fatto e decisione

Nella specie alcuni condomini avevano impugnato le delibere adottate in assemblea contestando, tra le altre cose, l'omesso controllo e l'erronea verbalizzazione del regolare svolgimento con modalità telematica della riunione, in violazione di quanto disposto dalla legge e da una specifica previsione del **regolamentare condominiale**, tanto che vi era grande incertezza sull'individuazione dei condomini che avevano effettivamente partecipato alle operazioni di voto, se e in quanto ancora collegati alla piattaforma telematica sulla quale era ospitata la riunione.

Il condominio, nel costituirsi in giudizio, aveva eccepito la sopraggiunta cessazione della materia del contendere, posto che le delibere impugunate erano state oggetto di espressa ratifica in una successiva assemblea.

Il Tribunale ha accertato la sopraggiunta cessazione della materia del contendere, ma ha correttamente provveduto a vagliare la **fondatezza della domanda** al fine della c.d. soccombenza virtuale e della conseguente statuizione sulle spese processuali.

Il Giudice, relativamente all'eccezione dell'irregolare svolgimento con modalità telematica dell'assemblea e alla conseguente incertezza in merito all'individuazione dei condomini che avevano partecipato alla deliberazione, ha evidenziato come la stessa non fosse stata in alcun modo contraddetta dal condominio convenuto, che non aveva dedotto alcunché in merito alla mancata registrazione nel verbale delle uscite che si erano verificate nel corso dell'assemblea mediante il distacco dalla piattaforma informatica che la ospitava, facendo venir meno la certezza di quanti partecipanti, presenti al momento dell'apertura dell'assemblea, fossero poi effettivamente presenti al momento delle votazioni sui punti dell'ordine del giorno.

Considerazioni conclusive

La decisione del Tribunale di Roma ha applicato alla nuova fattispecie delle assemblee telematiche regole tradizionalmente valide per le riunioni in presenza. Il voto dei condomini, per poter essere validamente conteggiato, deve essere espresso, personalmente o per delega, nel momento in cui i presenti sono chiamati a votare sulle singole questioni poste all'ordine del giorno.

Sul punto la Suprema Corte ha infatti avuto modo di chiarire che *"ai fini del calcolo delle*



maggioranze prescritte **dall'art. 1136 cod. civ.** per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto dell'adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale.

Né l'eventuale conferma dell'adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente all'adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria dell'eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto quorum deliberativo, potendo se mai tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia peraltro preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione" (Cass. civ., 13/02/99, n. 1208).

Il verbale assembleare deve quindi dare contezza dei soggetti effettivamente presenti al momento del voto, in modo da poter verificare il raggiungimento del quorum deliberativo volta per volta necessario.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/assemblea-telematica-e-validita-della-deliberazione.20386#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano