



**Lente d'ingrandimento /1**

**La modifica del regolamento condominiale ai fini delle assemblee online**

**di Avv. Alvisè Cecchinato**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - nelle note trovi richiami e **formule** - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

**Le nuove regole sulle assemblee online**

L'**art. 66 Disp. Att. Cod. Civ.**, contenente la disciplina della convocazione della Assemblea, è stato recentemente modificato, introducendo regole, prima mancanti, sull'utilizzo della videoconferenza; precisamente:

- è stato **introdotto un nuovo comma**, il sesto, sulle condizioni che consentono la partecipazione all'Assemblea in modalità di videoconferenza:

*Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, 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 condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.*

- è stato **integrato un preesistente comma**, il terzo, sul contenuto dell'avviso di convocazione dell'Assemblea:

*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.*

Per completezza si precisa che la previsione sul possibile utilizzo della modalità della videoconferenza in mancanza di espressa previsione nel regolamento, nel nuovo comma appunto introdotto, inizialmente lo condizionava al *previo consenso **di tutti** i condomini*<sup>1</sup>: l'importante modifica con *previo consenso **della maggioranza** dei condomini*<sup>2</sup> è intervenuta a distanza di poche settimane, lasciando peraltro molti dubbi.

Se infatti appariva esagerato richiedere il consenso di tutti i condomini, il riferimento alla

1 legge 13 ottobre 2020 n. 126, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13 ottobre 2020, di conversione in legge del decreto legge 14 agosto 2020 n. 104; vedasi art. 63 comma 1 bis; in vigore dal 14 ottobre 2020

2 legge 27 novembre 2020 n. 159, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 3 dicembre 2020, di conversione in legge del decreto legge 7 ottobre 2020 n. 125; vedasi art. 5 bis; in vigore dal 4 dicembre 2020

maggioranza è ambiguo, non essendo specificato (oltre a quando e come tale consenso vada espresso e raccolto) se sia sufficiente l'adesione della metà più uno delle "teste" (beninteso: i partecipanti al Condominio, di cui all'elenco delle unità esclusive; e non, ovviamente, i partecipanti all'Assemblea, ossia gli intervenuti alla riunione), a prescindere dalla loro entità millesimale, ovvero sia necessario che rappresentino anche una adeguata percentuale del "valore" dell'edificio.

L'interpretazione letterale porta alla prima tesi (non contano i millesimi), l'interpretazione logica alla seconda (occorre il consenso della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, in applicazione analogica dell'art. 1138 III comma Cod. Civ.).

Fino a quando non interverrà la giurisprudenza, si tratta di opinioni.

Si può osservare, al momento, che l'interpretazione per cui si richiede oltre alla adesione di 1/2 +1 delle "teste" anche l'adesione di 500/1000 del "valore" è più prudente, e quindi va consigliata; mentre quella per cui si richiede solo l'adesione di 1/2 +1 delle "teste", e non anche l'adesione di 500/1000 del "valore", è comunque sostenibile, e comporta il rischio di una impugnazione, ma limitato nel tempo (i vizi della convocazione sono considerati, per concorde e consolidata giurisprudenza di legittimità, motivi di annullabilità, e non già di nullità<sup>3</sup>; non manca in dottrina chi, a proposito della videoconferenza, la pensa in modo diverso, ma questo è il convincimento personale dello scrivente, conforme ad autorevoli commenti<sup>4</sup>).

In ogni caso, le nuove regole sulle assemblee online (certo stimulate dalla situazione eccezionale di emergenza sanitaria, ma adottate con disposizioni di legge destinate a valere anche nella normalità: si tratta di modifiche, in buona sostanza, al Codice Civile) hanno determinato il seguente assetto:

**a) è ammessa la partecipazione in videoconferenza in forza del consenso dei condomini con riferimento ad una singola Assemblea in convocazione;**

**b) è ammessa la partecipazione in videoconferenza sulla base di una previsione nel Regolamento, di valenza quindi generale, riferita alle future Assemblee.**

---

<sup>3</sup> Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, n. 4806

<sup>4</sup> Antonio Scarpa, in il Quotidiano Giuridico del 15.5.20: *Una impugnazione della deliberazione condominiale che deduca vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, con riguardo all'intervento ed all'espressione del voto da parte di condomini collegati con mezzi di telecomunicazione, o che lamenti irregolarità nel procedimento di convocazione, per aver consentito di partecipare alla riunione in videoconferenza, introduce comunque questioni non di nullità, ma di annullabilità, con conseguente soggezione al termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma secondo, codice civile. A tal fine, occorrerà poi interrogarsi sulla legittimazione a far valere i vizi di una eventuale delibera assembleare svoltasi per video conferenza, ove tutti i condomini siano intervenuti mediante telecomunicazione e non abbiano eccepito alcunché in quella sede circa l'irregolarità della riunione.*

Oggetto precipuo del presente approfondimento è questa nuova opportunità, di inserire nel Regolamento la previsione della partecipazione in videoconferenza alle Assemblee, e quindi di poterle convocare, dalla successiva, nella modalità online, senza doversi preoccupare di verificare volta per volta un consenso ad hoc.

## Di quale regolamento stiamo parlando ?

Non c'è dubbio che il Regolamento condominiale che può ammettere, una volta per tutte, la modalità della videoconferenza per la partecipazione all'Assemblea è quello disciplinato dall'art. 1138 Cod. Civ..

Il dubbio, possibile, è in relazione alla tralatizia distinzione tra regolamenti **contrattuali** e regolamenti **assembleari**, di cui però, è bene precisare, non c'è traccia nel Codice Civile.

Può capitare di dare per scontato che un regolamento steso dall'originario costruttore, e poi allegato e richiamato nei successivi atti di vendita, o comunque stipulato tra tutti i partecipanti sia un regolamento contrattuale; mentre un regolamento approvato dall'assemblea, a maggioranza, invece sia un regolamento assembleare.

Si tratta invero di una affermazione semplicistica, benchè anche nei manuali e nei commentari si trovino assunti del genere (basti citare il diffusissimo Cian-Trabucchi, in cui appunto si ricorda che *“quanto alla fonte si distinguono i regolamenti in contrattuali e non”*, e si spiega che *“i primi sono quelli che sono stati approvati con il consenso di tutti i condomini”*, facendo l'esempio del regolamento steso dall'originario costruttore, ovvero convenuto da tutti i condomini, con un contratto apposito o anche in assemblea, con delibera all'unanimità).

Ebbene, per quanto singolare sembri, la Cassazione ha stabilito che non rileva la fonte, ossia le occasioni e le modalità con cui i regolamenti sono sorti, e, invero, neanche il fatto che corrispondano alla volontà di tutti i condomini, ovvero solo di una maggioranza di essi; mentre rileva, essenzialmente, il contenuto.

Anni orsono la giurisprudenza riteneva che i limiti fissati dall'art. 1138 c.c., ed in particolare la necessità di rispettare quegli otto articoli specificamente richiamati siccome inderogabili<sup>5</sup>, valesse solo per i regolamenti assembleari e non anche per i regolamenti

---

<sup>5</sup> [ art. 1138 IV comma prima parte: Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, .... ]

art. 1138 IV comma seconda parte

..... Le norme del regolamento in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137

- 1118 secondo comma Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni

- 1119 Indivisibilità

- 1120 Innovazioni

- 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

contrattuali; ora le cose sono cambiate, nel senso che pacificamente quei limiti valgono per tutti i regolamenti, tanto assembleari quanto contrattuali<sup>6</sup>.

Verrebbe comunque da pensare che resti una distinzione nel senso che un regolamento assembleare, adottato a maggioranza, possa modificare solo un altro regolamento assembleare, e non anche, quindi, un regolamento contrattuale.

Ma non è proprio così.

Una importante pronuncia, Cass. civ., sez. II, 04/06/2010, n. 13632, pur senza costituire in sé un cambiamento di orientamento giurisprudenziale, venendo in fondo rielaborati e ribaditi concetti già in precedenza formulati (in particolare da Cass. civ., sez. un., 30/12/1999, n.943), ha affrontato la questione in modo particolarmente esplicito e preciso, tanto che è stata oggetto di molti commenti (tra cui quello, cui ci riportiamo, di Alberto Celeste, i Immobili & diritto, dal titolo, significativo, *Il regolamento della comunione approvato all'unanimità talvolta può modificarsi a maggioranza*).

Questa pronuncia si trova massimata come *"La natura del regolamento deve essere individuata in base al suo contenuto e non alla stregua delle modalità con cui è stato approvato"*, e il principio di diritto è il seguente:

**- le clausole che hanno per oggetto l'ordinaria amministrazione ed il miglior godimento della cosa comune** rientrano nelle attribuzioni dell'Assemblea (ossia nella potestà di gestione delle cose comuni ad essa attribuita), e quindi non hanno natura contrattuale: conseguentemente, tali clausole possono essere modificate in Assemblea, a maggioranza, anche se, in ipotesi, sono state adottate con il consenso di tutti i partecipanti al condominio;

**- le clausole che incidono sui diritti del comproprietario, oppure stabiliscono obblighi o limitazioni a carico di quest'ultimo, o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali** esulano dalle attribuzioni dell'Assemblea (ossia dalla potestà di gestione delle cose comuni

---

- 1131 Rappresentanza

- 1132 Dissenso dei condomini rispetto alle liti

- 1136 Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

- 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

[ 1138 V comma; Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici ]

6 Cass. civ., sez. II, 09-11-1998, n. 11268: Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, 4° comma, c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile.

Cass. civ., 26-05-1990, n. 4905: La disposizione di cui al 4° comma, art. 1138, c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120, stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (cosiddetto regolamento contrattuale).

Cass. civ., 06-02-1987, n. 1195. L'art. 1138, ultimo comma, c.c., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre.

ad essa attribuita), quindi hanno natura contrattuale (la sentenza parla, precisamente di “*contratto normativo plurisoggettivo*”): conseguentemente, tali clausole possono essere adottate solo con il consenso unanime dei partecipanti al condominio e solo con il consenso unanime dei partecipanti al condominio possono essere modificate.

Tanto premesso, e venendo al dunque, a seguito della nuova formulazione dell’art. 66 Disp. Att. Cod. Civ. non può dubitarsi che tra i contenuti “propri” del Regolamento condominiale, che rientrano tra le attribuzioni dell’Assemblea quale potestà di gestione delle cose comuni alla stessa attribuita, vi è la possibilità di partecipare all’Assemblea in modalità di videoconferenza.

Pertanto:

**- la preesistenza di un regolamento, contrattuale o assembleare come origine o, più propriamente, come contenuto, non è nè presupposto necessario, nè circostanza preclusiva;**

**- qualsiasi regolamento, contrattuale o assembleare nei sensi di cui sopra, può essere modificato inserendo la previsione della partecipazione all’Assemblea in modalità di videoconferenza;**

**- ove non preesista alcun regolamento, può esserne adottato uno ex novo, con una tale previsione** (anche, al limite, costituendolo solo con essa; benchè sia consigliabile un corpus completo che, come prevede l’art. 1138 Cod. Civ. “contenga le norme circa l’uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell’edificio”).

## **Con quale maggioranza va approvata la norma regolamentare sulle Assemblee online ?**

Stante quanto sopra osservato, la risposta è una sola: per l’art. 1138 Cod. Civ. “il regolamento deve essere approvato dall’assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell’articolo 1136”, ossia “con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio”.

Un tanto vale per la prima adozione, e per le eventuali revisioni: quindi anche per qualsiasi modifica.

---

7 il caso di specie, lo si osserva per completezza, non era quello che si potrebbe immaginare: fu affermata la natura assembleare e non contrattuale, in relazione allo specifico contenuto, rientrante nella attribuzioni dell’assemblea, non già di un regolamento steso dall’originario costruttore unico proprietario, bensì di un regolamento approvato all’unanimità, ma pur sempre in assemblea

Paradossalmente, a differenza del consenso ad hoc, volta per volta, per questa previsione ... una volta per tutte, deve ritenersi quindi da un lato espressamente richiesta la maggioranza del “valore” (500/1000), e dall’altro diversamente stabilita la maggioranza delle “teste” (non occorre  $1/2 + 1$  dei partecipanti al Condominio, di cui all’elenco delle unità esclusive, perchè basta soltanto  $1/2 + 1$  dei partecipanti all’Assemblea, ossia gli intervenuti alla riunione !).

## **Può essere oggetto di impugnazione la norma regolamentare sulle Assemblee online ?**

Sempre per l’art. 1138 Cod. Civ. il regolamento “può essere impugnato a norma dell’articolo 1107” Cod. Civ., ossia “davanti all’autorità giudiziaria”, da “ciascuno dei partecipanti dissenzienti” e dagli “assenti”, “entro trenta giorni” che decorrono per i primi “dalla deliberazione che lo ha approvato” e per i secondi “dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione”; e ciò vale parimenti anche per qualsiasi modifica.

La norma prevede anche che “l’autorità giudiziaria decide con un’unica sentenza sulle opposizioni proposte” in ipotesi da più condomini separatamente, e che “decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti”, quindi sarà a loro opponibile (beninteso: dovrà essere “allegato al registro indicato dal numero 7) dell’articolo 1130”, ossia il “registro dei verbali delle assemblee”).

E’ ovvio che motivi di impugnazione potrebbero essere ragioni formali, come ad esempio la mancanza della maggioranza, o un difetto nella convocazione.

Nel merito, invece, non si può escludere che possa essere invocata una lesione dei diritti di partecipazione, se teniamo conto che, in pratica, il prevedere sic et simpliciter la partecipazione in modalità di videoconferenza (senza cioè prescrivere, ad esempio, la c.d. modalità mista, ossia di convocazione sia in presenza, in una sala fisica, sia online, in una piattaforma informatica) costringe i condomini a dotarsi di connessione e apparecchiature.

Potrebbe essere sollevata, per alcuni, anche una questione costituzionalità delle disposizioni di cui al nuovo testo dell’art. 66 Disp. Att. Cod. Civ..

## **Come possono essere formulati l’ordine del giorno e la proposta di delibera ?**

Volendo restare assolutamente aderenti al nuovo testo dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., questi potrebbero essere dei testi:

*O.D.G.: Intervento del legislatore sull'Assemblea in videoconferenza (nuovo testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ.) - possibile integrazione del Regolamento condominiale con la espressa previsione della possibilità di convocare l'Assemblea in videoconferenza - decisioni in merito.*

*DELIBERA: Art. ...., Assemblea e videoconferenza. La partecipazione all'Assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza, nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e delle Disposizioni di attuazione del Codice stesso. In tal caso, l'avviso di convocazione, da comunicare nel termine e nelle forme di legge, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. Il verbale, redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente, è trasmesso all'Amministratore e a tutti i Condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.*

Ove il Condominio non sia “pronto” ad un tale salto (**sia chiaro: modificando in questo modo il Regolamento, l'Assemblea potrà continuare ad essere convocata in presenza, ma la si potrà anche convocare esclusivamente online**), si può suggerire una modifica che ammetta la partecipazione in videoconferenza, ma solo in doppia convocazione, ossia nella c.d. modalità mista, ossia di convocazione sia in presenza, in una sala fisica, sia online, in una piattaforma informatica (modalità peraltro, nell'esperienza pratica, non facile da gestire):

*DELIBERA: Art. ...., Assemblea e videoconferenza.*

*L'Assemblea può essere prevista con riunione in un luogo (“modalità in presenza”), o con riunione in videoconferenza (“modalità di videoconferenza”), nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e delle Disposizioni di attuazione del Codice stesso.*

*Se l'Assemblea è convocata in modalità di videoconferenza, ossia con riunione in una piattaforma elettronica, l'avviso di convocazione, da comunicare nel termine e nelle forme di legge, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa; la piattaforma elettronica deve essere facilmente accessibile, secondo gli standard più diffusi, e devono essere fornite semplici istruzioni, nella convocazione stessa.*



*Se l'Assemblea è convocata in modalità di persona, ossia con riunione in un luogo materiale, può essere ammessa la partecipazione attraverso strumenti di videoconferenza dei Condòmini che la preferiscano alla presenza di persona o per delega, ove l'Amministratore abbia predisposto a tal fine un collegamento con la sala che garantisca adeguata possibilità di reciproca comprensione e intervento.*

*In tutti i casi di utilizzo della videoconferenza il verbale dell'Assemblea, redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente, è trasmesso all'Amministratore e a tutti i Condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione.*

\* \* \*

