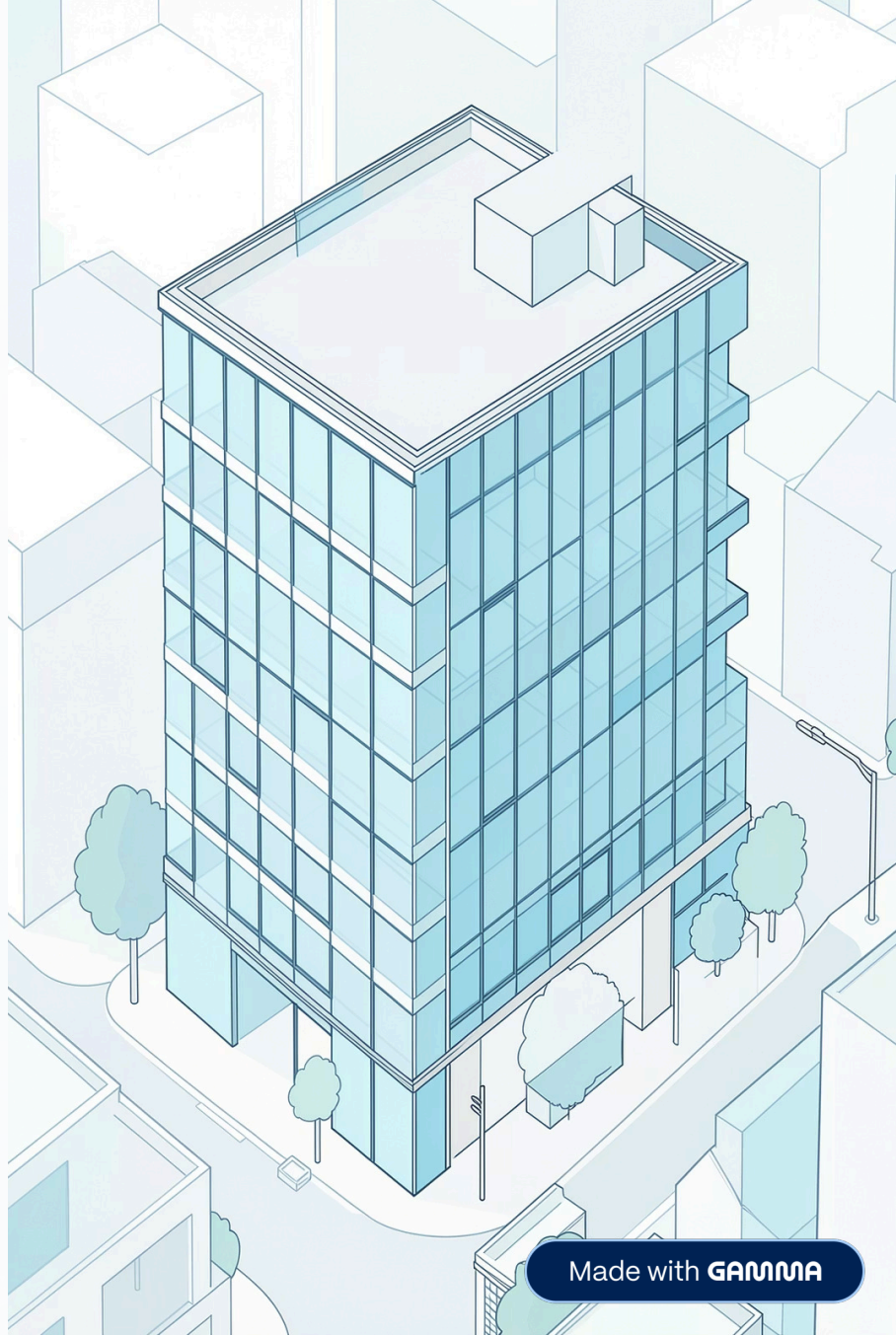
Assemblea Condominiale in Videoconferenza

Quadro normativo, requisiti pratici e giurisprudenza aggiornata

ART. 66 DISP. ATT. C.C.

L. 126/2020

L. 159/2020



Made with GAMMA

L'evoluzione normativa: da dove veniamo

Prima del 2020 la partecipazione da remoto alle assemblee condominiali non era disciplinata. La giurisprudenza era divisa: alcuni tribunali ammettevano l'analogia con l'art. 2370 c.c. sulle società di capitali (richiedendo però un'espressa previsione nel regolamento condominiale), altri negavano qualsiasi forma telematica in assenza di norma.

1 — **Ante 2020**

Nessuna norma; dibattito dottrinale e giurisprudenziale aperto; necessità di unanimità secondo l'interpretazione più restrittiva.

2 — **L. 126/2020 — 13.10.2020**

Prima codificazione: modifica dell'art. 66 disp. att. c.c.; consenso richiesto da **tutti** i condomini.

3 — **L. 159/2020 — 27.11.2020**

Modifica del comma 6: il consenso scende a **maggioranza** dei condomini; testo tuttora vigente.

Made with GAMMA

Art. 66 disp. att. c.c. — Comma 3: la convocazione

> «L'avviso di convocazione 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.»

Termine

Almeno **5 giorni prima** dell'adunanza in prima convocazione.

Modalità di invio

Raccomandata, PEC, fax, consegna a mano.

Elemento obbligatorio

Nome della piattaforma elettronica e orario di collegamento. Non basta indicare genericamente "videoconferenza".

Sanzione

Omissione, tardività o incompletezza rendono la delibera **annullabile** ex art. 1137 c.c. su istanza degli assenti o dissenzienti.

Made with GAMMA

Art. 66 disp. att. c.c. — Comma 6: il consenso

> «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.»

Consenso preventivo

Deve essere deliberato **prima** dell'assemblea, non in corso di riunione (Corte d'Appello Roma n. 6583/2025).

Regolamento non ostativo

Non occorre (seppure è molto più comoda) la previsione espressa nel regolamento; è sufficiente il voto favorevole della **maggioranza dei condomini** (per teste, non per millesimi).

Verbale e trasmissione

Redatto dal segretario, sottoscritto dal presidente, inviato a tutti con le stesse formalità della convocazione.

Made with GAMMA

Nullità o annullabilità?

La distinzione è fondamentale per valutare le conseguenze di un'assemblea svolta in videoconferenza senza rispettare i requisiti di legge.

⚠ **Annullabile — art. 1137 c.c.**
Vizi procedurali sanabili: mancata o irregolare convocazione, omessa indicazione della piattaforma, consenso acquisito in modo non documentale, verbale non trasmesso nelle forme dovute. Impugnabile entro **30 giorni** da chi era dissenziente o assente. Le assemblee svolte in videoconferenza *prima* dell'entrata in vigore del D.L. 104/2020 erano viziate ab origine e le delibere annullabili (Trib. Bergamo 13 gennaio 2022).

✓ **Non comporta nullità**
Il solo fatto di aver svolto l'assemblea in modalità mista (presenza + remoto) non determina nullità, purché sia garantita la **parità di partecipazione** (Trib. Taranto n. 574/2025).

ⓘ 💡 **Nota pratica:** In caso di impugnazione per vizi legati alla modalità telematica, che si ritengano esistenti, la soluzione più opportuna è **riconvocare l'assemblea** piuttosto che resistere in giudizio.

Made with GAMMA

Il luogo dell'assemblea: fisico o virtuale?

L'art. 66 comma 3 continua a richiedere l'indicazione del luogo dell'adunanza. L'inderogabilità di questa previsione va però letta in modo evolutivo: l'obbligo di indicare un luogo fisico tutela chi vuole partecipare di persona, senza escludere che altri condomini si colleghino da remoto. Nasce così il modello dell'**assemblea mista**.

Assemblea solo in presenza

Luogo fisico obbligatorio nell'avviso; nessun requisito aggiuntivo.

Assemblea solo in videoconferenza (full remote)

Indicazione della piattaforma e dell'orario; consenso preventivo della maggioranza; nessun luogo fisico strettamente necessario secondo l'interpretazione prevalente.

Assemblea mista (presenza + remoto)

Indicare sia il luogo fisico sia la piattaforma; garantire parità di intervento e voto per tutti. Modalità legittimata da Trib. Taranto n. 574/2025 e Trib. Bergamo n. 364/2023.

Made with GAMMA

Presidente, segretario e verbalizzazione

Per l'assemblea in videoconferenza la legge introduce espressamente le figure del presidente e del segretario, che nella prassi ordinaria non sono richieste a pena di invalidità (Cass. civ. n. 27163/2017).

Il Presidente

Deve poter: accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti (anche da remoto); regolare lo svolgimento dell'adunanza; constatare e proclamare i risultati di ogni votazione. Il ruolo può essere assunto dall'amministratore.

Il Segretario

Deve poter percepire adeguatamente tutti gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione. La connessione audio-video di tutti i partecipanti deve essere di qualità sufficiente a questo scopo.

Il Verbale

Redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente (con firma digitale o analogica dopo stampa); trasmesso a tutti i condomini con le stesse formalità della convocazione. Le deleghe possono essere inviate in via telematica (es. via email) e devono essere registrate prima dell'avvio dell'assemblea.

Made with GAMMA

Come si convoca un'assemblea online: il percorso

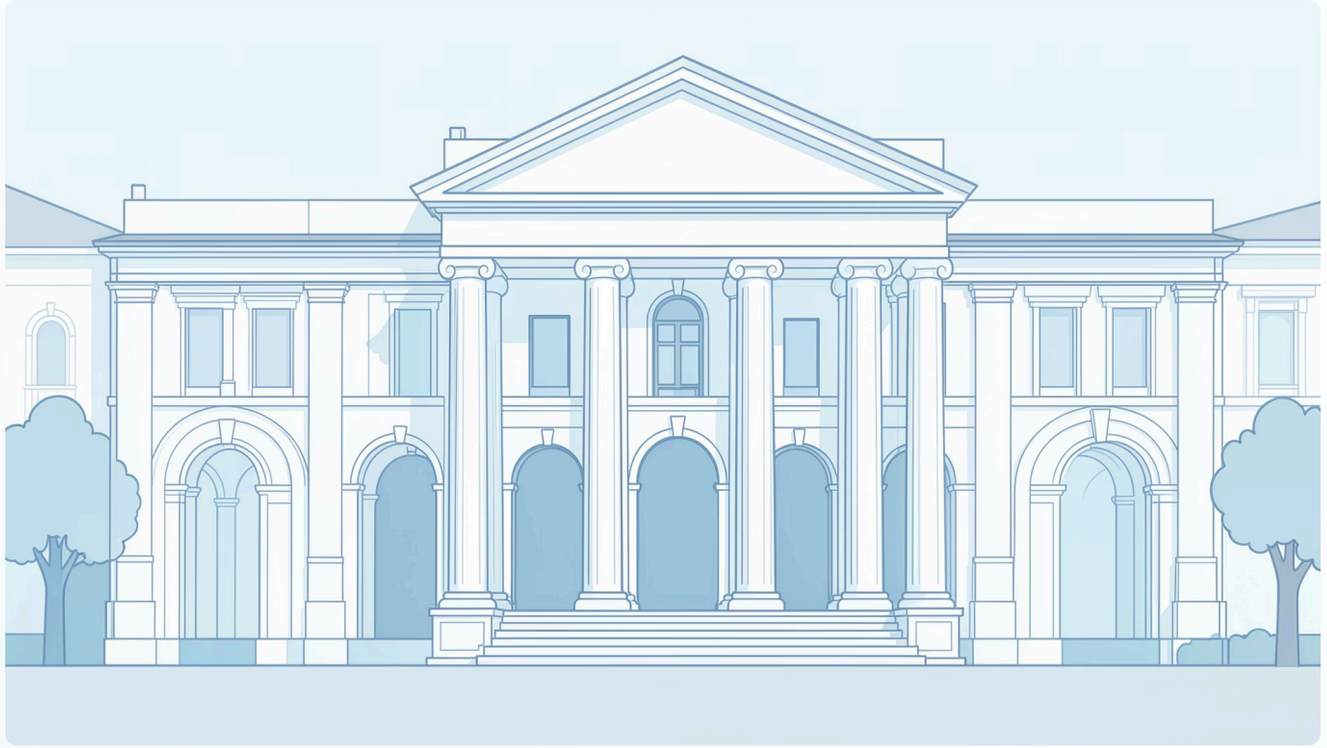
Seguire questo percorso in modo rigoroso garantisce la validità della delibera e riduce il rischio di impugnazione. Il consenso preventivo (Passo 1) è il requisito più critico: deve essere documentato e acquisito prima che si discutano gli altri punti all'ordine del giorno.

Made with GAMMA

CORTE D'APPELLO DI ROMA, SEZ. VII

Sentenza n. 6583 del 10 novembre 2025

> Il consenso alla partecipazione all'assemblea condominiale in modalità di videoconferenza, richiesto dall'art. 66 disp. att. c.c., deve essere preventivo e provato. Il consenso verbale o presunto è insufficiente a soddisfare le prescrizioni normative.



Tempistica

Il consenso deve essere acquisito **prima** dell'assemblea, non in corso di riunione.

Prova documentale

La prova deve essere documentale: verbale di delibera, raccomandata, PEC.

Consenso tacito insufficiente

Un consenso tacito o desunto dal comportamento concludente **non è giuridicamente sufficiente**.

Made with GAMMA

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sentenza n. 364 del 21 febbraio 2023

> L'assemblea online si può svolgere con la maggioranza dei condomini anche se il regolamento condominiale ha natura contrattuale. Non serve il consenso scritto del singolo: sono sufficienti la delibera che prevede la videoconferenza e l'avviso che contiene codici e link.

- Non è necessario modificare il contenuto del regolamento per scegliere la modalità telematica.
- La natura contrattuale del regolamento **non impone l'unanimità** per deliberare la videoconferenza.
- L'avviso deve contenere i dati tecnici di accesso in modo **completo e preciso**.

Made with GAMMA

La clausola regolamentare

“Ai sensi del presente regolamento le assemblee di condominio potranno svolgersi in videoconferenza mediante impiego di mezzi di comunicazione audiovisiva, con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio-video collegati, a condizione che:

– l’avviso di convocazione dell’assemblea contenga anche l’indicazione della piattaforma elettronica sulla quale tenere la riunione e l’ora della stessa per permettere anche la partecipazione in videoconferenza;

– sia consentito al presidente dell’assemblea, di accertare l’identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell’adunanza, constatare e proclamare i risultati di ogni votazione;

– sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

– sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all’ordine del giorno.”

Made with GAMMA

Conclusioni: i principi irrinunciabili

Il consenso deve essere **preventivo, deliberato e documentato per iscritto** — il consenso verbale o presunto non è sufficiente (Corte d'Appello Roma 2025)

La convocazione deve indicare **espressamente la piattaforma e l'orario** di collegamento, a pena di annullabilità della delibera

L'assemblea mista (presenza + remoto) è **valida se garantisce parità di partecipazione** per tutti i condomini, indipendentemente dalla modalità scelta

La clausola regolamentare è lo strumento più **solido e duraturo** per gestire stabilmente la modalità telematica senza dover deliberare il consenso ogni volta

Made with GAMMA

Grazie per l'attenzione!

ANACI

Varese, 17 aprile 2026

Avv. Luigi Gallareto

Studio Legale Associato ISG

ISG
Studio Legale Associato

Made with GAMMA