

Il tribunale di Genova: in caso di contestazione l'amministratore deve provare la spedizione

Invio del verbale senza formalità

Ai condòmini assenti si può mandare una e-mail semplice

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Il verbale assembleare può essere inviato ai condòmini assenti anche con una semplice e-mail. Non sono necessarie la raccomandata o la Pec. In caso di contestazione, però, l'amministratore deve essere in grado di provare l'effettiva spedizione del documento. A tale fine soccorrono le presunzioni legali, come per esempio il fatto che la comunicazione sia stata spedita allo stesso indirizzo e-mail utilizzato nella pregressa corrispondenza tra le parti. Lo ha chiarito il Tribunale di Genova con la recente sentenza n. 477, depositata lo scorso 12 febbraio 2024, secondo cui, per il verbale, non sussiste l'obbligo di rispettare le formalità stabilite, al contrario, per la notifica dell'avviso di convocazione.

Il caso. Nella specie una condòmina aveva impugnato la deliberazione con cui l'assemblea aveva deciso di confer-

Il principio

Le modalità previste dall'art. 66 disp. att. c.c. per l'invio dell'avviso di convocazione assembleare non sono riferibili anche all'invio del verbale assembleare al condòmino assente, la cui forma resta pertanto libera. Spetta però al condominio convenuto in giudizio nella persona dell'amministratore pro tempore l'onere della prova in relazione alla circostanza dell'invio del documento, che può essere raggiunta con ogni mezzo, anche per presunzioni. Di conseguenza deve ritenersi legittimo e idoneo a far decorrere i termini per l'impugnazione anche il semplice invio del verbale assembleare a mezzo e-mail all'indirizzo del condòmino

mare una precedente delibera, a patto che non venissero variate le condizioni economiche e di percentuale di detraibilità del cosiddetto bonus facciate e

di pagare subito l'importo dovuto per beneficiare di tale misura, iniziando i lavori nel 2021 e con l'intenzione di terminarli nel primo quadrime-

stre del 2022. I condòmini avrebbero quindi dovuto effettuare il versamento entro la fine del 2021.

La condòmina impugnante riteneva la delibera pregiudizievole per i propri interessi, poiché non aveva la possibilità di pagare la propria quota dei lavori. Il condominio, nel costituirsi in giudizio, aveva evidenziato che nella precedente assemblea era stato deliberato all'unanimità di appaltare i lavori di rifacimento delle facciate beneficiando del cosiddetto sconto in fattura, affidando all'amministratore l'incarico di attivarsi per ottenere un finanziamento per la quota di lavori rimasta a carico dei condòmini (e pari al 10% dei medesimi). Successivamente, con l'entrata in vigore del cosiddetto decreto antifrode (il decreto legge n. 157 dell'11 novembre 2021) e la sopravvenuta impossibilità di ottenere il finanziamento, tenuto anche conto del fatto che per usufruire del bonus facciate era necessario ini-

ziare i lavori e provvedere al pagamento del 10% della somma dovuta, pena la decadenza dal beneficio, l'amministratore aveva immediatamente convocato un'assemblea straordinaria per deliberare la conferma dell'esecuzione dei lavori e versare immediatamente l'anticipo dovuto. A quest'ultima assemblea la condòmina era assente. L'amministratore aveva quindi trasmesso via e-mail a tutti i condòmini il verbale assembleare e la richiesta di provvedere subito al pagamento dell'importo pro quota corrispondente al 10% dei lavori. Ne erano seguiti diversi scambi di messaggi via whatsapp e via posta elettronica tra l'amministratore e la predetta condòmina, che aveva chiesto a più riprese raggugli sulla situazione, non essendo a suo dire in grado di provvedere al versamento di detta somma.

Le forme previste dalla legge per l'invio dell'avviso di convocazione. Il terzo comma dell'art. 66 disp. att.

GUIDA PRATICA ALLA MINISANATORIA EDILIZIA



Come utilizzare le nuove regole per la regolarizzazione degli immobili

- L'ampliamento dell'edilizia libera
- Il mutamento d'uso degli immobili
- Le più ampie tolleranze costruttive
- Il nuovo accertamento di conformità
- Le nuove cause di decadenza dal 110%

**CON IL TESTO DEL DECRETO LEGGE N° 69
E DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**DA MARTEDÌ 11 GIUGNO
IN EDICOLA CON
A € 8,90***



ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE