

L'esigenza di evitare assembramenti imposta dall'epidemia derivata dal Covid-19 ha indotto il legislatore ad operare una mini riforma in ambito condominiale, con una serie di interventi che hanno – tra l'altro – introdotto la possibilità di partecipare all'assemblea condominiale con modalità telematiche.

Questo intervento è stato modellato sulla disciplina, anch'essa innovata, degli enti collettivi, che prevede la possibilità di svolgere assemblee da remoto sempre che sia garantito a tutti i soci il diritto di partecipazione e di voto e sia assicurata con certezza l'identificazione dei partecipanti ed eliminando la necessità che il presidente e il segretario dell'adunanza siano contestualmente presenti nello stesso luogo.

Il Legislatore ha modificato l'art. 66 delle disposizioni attuative del codice civile che, com'è noto, è dichiarato inderogabile dal successivo art. 72, con la conseguenza che anche le recenti modifiche introdotte non sono limitate al periodo contingente della permanenza dell'epidemia derivata dal Covid-19, ma sono permanenti, da valere per il futuro e inerenti alle mutate esigenze sociali e tecnologiche che coinvolgono tutti i cittadini.

In particolare la legge di conversione del D.L. 14 agosto 2020, n. 104, in vigore dal 14 ottobre 2020 ha aggiunto all'art. 66 disp. att. cod. civ. il sesto comma, che ha introdotto la possibilità di partecipazione all'assemblea condominiale in modalità di video conferenza anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini.

Il comma sesto è stato successivamente oggetto di intervento da parte del legislatore che, con l'art. 5-bis del D.L. 7 ottobre 2020, n. 125, convertito, con modifiche con la L. 27 novembre 2020, n. 159, in vigore dal 4 dicembre 2020, ha sostituito le parole «tutti i condomini» con «la maggioranza dei condomini» con riferimento al quorum necessario per celebrare validamente un'assemblea in videoconferenza.

Ad oggi il comma 6 dell'art. 66 disp. att. cod. civ. recita testualmente:

“[VI]. 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.”

Le assemblee condominiali possono dunque svolgersi in videoconferenza, anche qualora detta possibilità non sia espressamente prevista dal regolamento condominiale, ove detta modalità incontri il favore maggioritario dei condomini, non essendo più necessaria l'unanimità richiesta dalla precedente versione che, all'atto pratico, sarebbe difficilmente conseguibile, specie nei fabbricati di rilevanti dimensioni.

È utile chiarire che:

- per maggioranza dei condomini si intende la maggioranza dei partecipanti al condominio calcolata indipendentemente dal valore millesimale a ciascuno spettante, cd. maggioranza per teste; restano ferme, comunque, le maggioranze costitutive e deliberative previste dalla legge con riferimento a ciascun punto all'ordine del giorno dell'assemblea come sopra autorizzata in modalità da remoto;
- il preventivo consenso, da esprimersi antecedentemente alla riunione, è limitato allo svolgimento della sola assemblea con riferimento alla quale è stato prestato (non potendosi ritenere un “consenso regolamento” ovvero un consenso costituente nuova regola di comportamento per i casi futuri, che potrà aversi solo in caso di valida modifica in tal senso del regolamento condominiale);
- è ammissibile la c.d. assemblea “mista” (celebrata cioè contemporaneamente in presenza e in streaming).

Il legislatore ha tuttavia omesso di disciplinare in modo puntuale e concreto le modalità di convocazione e di svolgimento dell'assemblea telematica, permanendo ad oggi numerosi dubbi interpretativi e operativi.

Tenendo conto degli interessi da salvaguardare e dei principi consolidati in materia assembleare, di seguito si propongo delle linee guida che possano aiutare gli amministratori di condominio nella gestione dell'assemblea da tenersi con modalità telematiche.

1) CONVOCAZIONE

In primo luogo si rileva che la novella legislativa riguardante l'assemblea on-line non ha mutato le modalità di comunicazione dell'avviso; si rammenta inoltre che 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.

Secondo quanto espressamente previsto al comma 3° dell'art. 66 disp. att. cod. civ. l'avviso di convocazione deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione e:

1. deve contenere l'indicazione della data e dell'orario in cui deve tenersi l'assemblea;
2. deve esplicitare la scelta della modalità con la quale l'assemblea sarà tenuta, specificando ai condomini le istruzioni per poter ritualmente partecipare all'assemblea, sia che questa si svolga da remoto ovvero in presenza o, ancora, in maniera mista.

In particolare:

- a. per assemblee che si terranno in presenza l'avviso di convocazione dovrà contenere l'indicazione del luogo dove deve svolgersi l'assemblea, che deve essere accessibile per tutti e comunque idoneo, per spazio, per ragioni di civile convivenza e di rispetto reciproco, affinché possa essere regolarmente, comodamente e serenamente tenuta;
 - b. per assemblee che si terranno in video conferenza l'avviso di convocazione dovrà indicare la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa, con richiesta ai condomini di fornire i dati necessari ad abilitarli al collegamento.
 - c. per le assemblee che si terranno in modalità mista l'avviso di convocazione dovrà indicare sia il luogo in cui l'assemblea verrà celebrata in presenza che la piattaforma elettronica per il collegamento;
3. deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno che deve essere specifico in modo tale che tutti i condomini possano comprendere agevolmente le questioni essenziali da discutere e da deliberare.
 4. deve essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

Quanto al consenso allo svolgimento dell'assemblea da remoto, in assenza di una apposita clausola del regolamento del condominio, si ritiene preferibile che venga prestato per iscritto al fine della relativa prova; si deve ritenere infatti, che non possa essere tacitamente manifestato con la presenza del condomino in assemblea in quanto l'amministratore deve essere certo che l'assemblea possa ritualmente tenersi e conseguentemente diramare le istruzioni per il collegamento telematico e richiedere l'indirizzo e-mail cui inviare il link per il collegamento.

Si consiglia di adottare la c.d. modalità mista e predisporre la lettera di convocazione con ampio anticipo, da inviare a mezzo raccomandata o pec, con allegato apposito modulino per la prestazione del consenso da fare compilare ai condomini con richiesta di comunicazione della conferma, da inviare anche via e-mail, con congruo anticipo. Scaduto tale termine l'amministratore comunica – anche con e-mail – se vi è stata maggioranza o meno e quindi se assemblea si terrà con modalità telematiche o no e con l'occasione ricorda la piattaforma elettronica scelta e comunica il link o il codice d'accesso.

In calce si propone fac simile del modulo per la prestazione del consenso da allegare alla lettera di convocazione.

2) SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

Nel caso di assemblea completamente da remoto o mista deve essere garantita l'interazione di tutti, organizzando, ad esempio, dei meccanismi di prenotazione e dei tempi massimi per intervento e ogni condomino deve avere la possibilità di comunicare con gli altri come se fosse fisicamente presente in una sala di assemblea; tale necessità richiederà massima disciplina.

Se la modalità di assemblea è mista, assicurarsi che audio sala in presenza e on-line siano collegati; monitorare le richieste di intervento da parte dei condomini collegati costantemente per cercare di garantire l'effettiva partecipazione.

Occorre inoltre scegliere un programma che consenta l'identificazione dei partecipanti ai fini del voto; le votazioni potranno essere gestite tramite un'applicazione integrata nel software o per chiamata nominale. Le eventuali deleghe dovranno essere trasmesse all'amministratore anche in via telematica (ad esempio, tramite email); sul punto, la norma prevede che la delega sia scritta, ma non ne prescrive le modalità.

Si consiglia altresì di utilizzare un software che permetta la registrazione dell'assemblea, che potrà servire quale prova per eventuali contestazioni; chi non vorrà essere video-ripreso potrà oscurare la propria connessione video e lasciare attiva solamente quella audio.

In ogni caso, il verbale, redatto dal segretario (che può essere l'amministratore) e sottoscritto dal presidente (con firma digitale o in modalità "analogica" dopo averlo stampato), viene trasmesso all'amministratore (qualora non sia nominato segretario) e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.



STUDIO LEGALE
SEMPRINI

MODULO DI ADESIONE ASSEMBLEA IN VIDEOCONFERENZA

DA COMPILARE SOTTOSCRIVERE ED INVIARE ALL'AMMINISTRATORE

Io sottoscritto/a Cognome _____ Nome _____

in qualità di

Condomino Nudo Proprietario Usufruttuario Delegato della comunione

altro _____

del Condominio _____ Unità Immobiliare _____

visti

- l'art. 66 disp. att. cod. civ., che consente la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza previo consenso della maggioranza dei condomini;
- la convocazione per l'assemblea ordinaria / straordinaria fissata in prima convocazione per la data del _____ e in seconda convocazione per la data del _____ inviata unitamente alla presente

Considerato che il regolamento condominiale nulla prevede in merito alla possibilità di partecipare all'assemblea in modalità di videoconferenza / l'assenza del regolamento condominiale

PRESTO IL CONSENSO

alla partecipazione
all'assemblea in modalità
videoconferenza

NEGO IL CONSENSO

alla partecipazione
all'assemblea in modalità
videoconferenza

Di seguito comunico i miei recapiti per ricevere apposita comunicazione dall'amministratore con conferma dello svolgimento dell'assemblea in modalità telematica e invio del link o del codice d'accesso alla piattaforma elettronica.

Recapito telefonico _____

Indirizzo e mail _____

Ricevuta l'informativa sui miei diritti ex art. 12 e ss. GDPR 2016/679 "Codice protezione dati personali", autorizzo il trattamento dei miei dati personali per le finalità sopra indicate ovvero per l'amministrazione del Condominio sopra indicato.

In fede

Data e luogo _____

Firma _____