



Assemblea di condominio in videoconferenza.

16 Dicembre 2020

La teleassemblea: la nuova legge, la convocazione e le maggioranze

La legge 159/2020 ha finalmente introdotto la possibilità di tenere l'**assemblea di condominio in videoconferenza**. La «teleassemblea» – così è stata subito battezzata – ha finalmente trovato ingresso anche nel nostro ordinamento.

La norma che regola le riunioni di condominio in videoconferenza è però molto scarna. Si tratta del sesto comma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile. Proprio la sinteticità della disposizione ha dato già luogo a diversi dubbi e interrogativi.

Cerchiamo qui di seguito di capire come funziona l'**assemblea di condominio in videoconferenza** e quali sono gli adempimenti da attuare per rendere valida la riunione da remoto.

Articolo 66 disposizione di attuazione al Codice civile

Vediamo innanzitutto cosa dice la norma in questione.

«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».

Riunione di condominio in videoconferenza: le regole

Da ciò si evincono già i primi principi:

- le **teleassemblee** possono essere oggetto di disciplina già all'interno del regolamento di condominio. Sarà quest'ultimo a regolare le condizioni e le modalità di convocazione dei condomini, lo svolgimento della riunione e le regole operative;
- in assenza di un'apposita clausola inserita nel regolamento di condominio, è comunque possibile tenere una **riunione di condominio in videoconferenza** a condizione che ci sia il previo consenso della maggioranza dei condomini (in precedenza era richiesta l'unanimità).

Da questo secondo punto discende anche che la videoconferenza:

- non può mai essere decisa dal solo **amministratore**;
- la possibilità di una videoconferenza andrà **posta all'ordine del giorno della precedente assemblea** affinché tutti i condomini, nel corso della riunione, possano autorizzarla. Senonché questo aspetto limiterebbe molto la possibilità di procedere in videoconferenza. Spesso infatti la stessa si rende necessaria proprio in quei condomini ove è difficile la convocazione e la presenza dei condomini necessari ai *quorum*. Quindi, se è vero che, per poter avviare la riunione in remoto, è necessaria una previa votazione, il problema delle assenze si porrà con riferimento a quest'ultima. In tal caso, la teleassemblea potrà rendersi utile in quei condomini costituiti spesso da "seconde case" dove i proprietari, nel corso dell'anno, non sono mai presenti. Sicché, in questi casi, l'amministratore potrà indire una riunione di condominio nel periodo estivo, per garantirsi la presenza dei proprietari e, in quella sede, fare autorizzare, per la successiva riunione, la teleassemblea;

- nulla però vieta – almeno secondo i primi commentatori – di **chiedere l'autorizzazione alla videoconferenza** anche al di fuori di un'apposita assemblea, quindi con una dichiarazione scritta e firmata, da inviare singolarmente all'amministratore dietro apposita richiesta. Qui di seguito, forniremo il relativo modello con facsimile.

Maggioranza per approvazione teleassemblea

Come dice chiaramente l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, per autorizzare la **riunione di condominio in videoconferenza** è sufficiente il voto della maggioranza dei condomini. Basta quindi il 50%+1 delle teste partecipanti. Non è richiesta invece anche la metà dei millesimi, come spesso succede.

Modalità di attuazione della videoconferenza in condominio

L'ultima parte della norma delle disposizioni di attuazione stabilisce che, in caso di videoconferenza, il verbale della **riunione online** viene redatto dal segretario e, poi, firmato dal presidente. I due non devono necessariamente trovarsi nello stesso luogo, sicché ben è possibile che il primo compili un foglio Word per poi trasmetterlo al secondo il quale potrà stamparlo e sottoscriverlo o firmarlo digitalmente.

Tale verbale, una volta munito della firma del presidente, deve essere inviato all'amministratore (che lo conserverà nell'apposito registro delle **riunioni condominiali**, evidentemente in formato cartaceo) e a tutti i condomini (anche a quelli non intervenuti) con le medesime formalità previste per la convocazione (raccomandata, consegna a mani, fax, pec).

Adempimenti per la teleassemblea in condominio

A fini della **regolarità della teleassemblea**, l'amministratore deve verificare che ci sia:

- facilità del collegamento per i condòmini;
- possibilità di registrare ingressi, presenze e deleghe, adeguatezza del segnale ed abbandoni volontari: ogni passaggio deve essere estremamente preciso, trasparente e ricostruibile, si devono custodire le deleghe che per legge devono essere scritte, e occorre poter verificare se eventuali abbandoni siano volontari;
- tutelare il dibattito e l'esito delle votazioni, redigere e mostrare il verbale che presidente e segretario dovranno sottoscrivere.

Prima convocazione in teleassemblea

Come noto, nei condomini, per rendere più facile l'**approvazione delle delibere**, ci si riunisce solo in seconda convocazione, dando atto dell'assenza dei condomini in prima convocazione. Questa pratica dovrà essere osservata anche con le teleassemblee. Ma attenzione: la prima convocazione dovrà comunque tenersi, o meglio il presidente e il segretario dovranno verificare l'assenza dei condomini e quindi "aprire la piattaforma". Difatti, se la **prima convocazione** non è effettiva, la seconda convocazione diventerebbe l'unico vero esperimento e richiederebbe automaticamente gli alti quorum che il Codice civile prevede per l'assemblea in prima convocazione. In caso contrario, la riunione potrebbe essere contestata e impugnata dinanzi al giudice per difetto delle maggioranze.

Facsimile autorizzazione teleassemblea

Riportiamo qui di seguito le formule con l'autorizzazione alla **convocazione in videoconferenza** e l'eventuale clausola da inserire nel regolamento condominiale. Le formule sono state redatte dal Sole24Ore del 16.12.2020.

LA LETTERA DEL CONDOMINO PER LA CONVOCAZIONE

Sig. ...(nome del condomino).....

Io sottoscritto, avendo diritto ad essere convocato per le assemblee del condominio di via Milano comunico la mia disponibilità ad intervenire alle assemblee con modalità in videoconferenza e di consentire alla utilizzazione di tale modalità. Comunico quindi il mio indirizzo e.mail....., autorizzando ad utilizzarlo per comunicare i dati necessari per il collegamento da remoto. La presente autorizzazione rimarrà efficace sino a revoca espressa.

Data e luogo,

Firma

NUOVA clausola nel REGOLAMENTO CONDOMINIALE

«Ciascun condomino può comunicare all'amministratore la disponibilità a partecipare all'assemblea in modalità di videoconferenza, segnalando contestualmente l'indirizzo di posta elettronica che l'amministratore potrà utilizzare per la comunicazione del "link" e di ogni altro dato necessario per collegarsi alla piattaforma e partecipare all'adunanza.

L'amministratore, quando ritenga di organizzare l'assemblea con modalità di videoconferenza, comunicherà a chi abbia manifestato la propria disponibilità i dati necessari per il collegamento.

La disponibilità ad intervenire in videoconferenza opera sino a revoca espressa.

Il Presidente deve:

- 1) verificare la regolarità della convocazione di ciascun avente diritto;
- 2) verificare il conseguimento dei quorum per la valida costituzione;
- 3) disciplinare gli interventi nel dibattito, consentendo di partecipare sia di presenza che da remoto e contrastando adeguatamente eventuali condotte non regolari.

Il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, sarà trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione dal terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c.

Ogni partecipante alla assemblea è tenuto al rispetto delle normative sulla privacy (trattamento dei dati personali) e risponderà personalmente di ogni eventuale violazione delle disposizioni di legge.»

https://www.laleggepertutti.it/450954_assemblea-di-condominio-in-videoconferenza

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano