

L'Assemblea in modalità videoconferenza

Vademecum per l'Amministratore e i condomini

L'Art. 66 disp. att. cc ai commi nn. 3 (contenuto dell'avviso di convocazione) e 6 (modalità di svolgimento della riunione e condizioni legittimanti l'assemblea in videoconferenza) è stato modificato nell'ultimo anno (di seguito gli interventi normativi per chi volesse approfondire leggendo le fonti):

- prima con l'art. 106 D.L. 17.03.2020, n. 18 convertito in L. 24.04.2020, n. 27
- poi con l'art. 63, D.L. del 14.08.2020 n. 104 convertito in L. 13.10.2020 n. 126
- e infine con l'art. 5bis, co. 1, D.L. 07.10.2020 n. 125 convertito in L. 27.11.2020, n. 159 in osservanza della direttiva UE 2020/739 del 03.06.2020.

L'art. 66 disp. att. c.c. nuova formulazione è riportato in calce alla presente relazione.

Tali circostanze assumono conseguenze importanti nella vita del condominio con riferimento a più aspetti, all'attività quotidiana dell'amministratore circa gli adempimenti aventi a oggetto l'assemblea, nonché alle responsabilità del presidente dell'assemblea che si vede trasformata la sua funzione e deve ricorrere a risorse notevoli per adeguarsi al cambiamento; non meno significativi sono gli effetti per i proprietari in condominio ai quali è richiesto, se già non fossero equipaggiati, di approntare nuovi mezzi materiali e acquisire nuove competenze e potrebbe dirsi forse una nuova mentalità.

1.- Gli aspetti generali e la maggioranza richiesta per la scelta.

La norma citata consente oggi al Condominio lo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza condizionando tale opzione al consenso della maggioranza dei condomini conteggiato solo "per teste" (voto positivo della metà più uno dei proprietari in condominio) mediante la sottoscrizione di un modulo trasmesso a tutti i condomini dall'Amministratore.

Le Associazioni che formano e aggiornano gli Amministratori hanno già predisposto tali moduli.

Tra parentesi la modifica normativa di cui parliamo è stata aspramente criticata dai commentatori più influenti (*si veda Antonio Scarpa, consigliere di Cassazione, in "https://www.quotidianogiuridico.it/documents/2020/11/26/bastailconsensodellamaggioranzadeicondomini..."*).

Il modulo utile a formulare la scelta va somministrato ai condomini prima della convocazione dell'assemblea in quanto il consenso espresso con la maggioranza indicata rappresenta la condizione legittimante della modalità di convocazione e dello svolgimento della riunione in videoconferenza.

L'opzione della modalità in videoconferenza non richiede una previsione espressa dal regolamento ed è possibile per espressa previsione di legge anche quando manchi la clausola regolamentare in tal senso.

2.- Un cenno sulle prospettive e la opportunità di dare assetto stabile alla innovazione.

Gli studiosi della materia, ritengono che la modalità in videoconferenza non si esaurirà con la (sperata) riduzione della emergenza sanitaria; quindi è opportuno, per il Condominio, dare assetto stabile alla opzione della Assemblea in videoconferenza e tradurre tale modalità in una clausola regolamentare, da approvarsi con la maggioranza dei Condomini proprietari in rappresentanza di 501/1000; infatti è questa di una norma "regolamentare" che non incidendo sui diritti dei singoli per essere approvata dalla Assemblea non richiede l'unanimità dei consensi.

Tale clausola potrà disciplinare vari aspetti quali p.e. la modalità di redazione del verbale in assemblea, gli effetti della sospensione della connessione telematica sulla validità del voto (se non verbalizzata non può pregiudicare la validità del voto) etc.).

3.- L'avviso di convocazione

Ottenuto il consenso richiesto dalla norma, l'Amministratore potrà convocare l'Assemblea con le modalità consuete circa la doppia data dell'adunata e i termini, purché con "atto di data certa" (raccomandata a.r., pec, fax, consegna a mano) inviando a tutti i Condomini l'avviso di convocazione contenente l'indicazione della riunione in modalità di videoconferenza (o anche "mista" in presenza ed in videoconferenza); dovrà indicare la piattaforma elettronica mediante la quale si terrà la riunione e l'ora stessa dell'incontro, nonché il link della riunione e le credenziali di accesso (password).

L'Amministratore dovrà indicare anche il luogo della riunione se la modalità scelta sia "mista", anche in presenza oltre che in videoconferenza. Questa ultima è la modalità caldeggiata dai commentatori più sensibili alle esigenze del Condominio perché favorisce il raggiungimento delle maggioranze deliberative e così la capacità decisionale e di gestione dell'Assemblea.

4.- Il presidente e il segretario dell'Assemblea: mutano le modalità di svolgimento delle loro funzioni.

Nel corso della riunione dovranno essere nominati il Presidente ed il Segretario.

Il Segretario dovrà redigere il verbale e al termine della riunione trasmetterlo al Presidente. Il possesso della firma elettronica semplificherà i loro adempimenti.

Il Presidente dovrà restituirlo sottoscritto all'Amministratore che dovrà trasmettere il verbale con atto di data certa a tutti i Condomini ovvero con le medesime formalità previste per la convocazione (art. 66, VI comma, disp. att., cc).

5.- Vantaggi e svantaggi della innovazione.

VANTAGGI SVANTAGGI DELLA RIUNIONE IN VIDEOCONFERENZA

V – Risparmio di spesa affitto locali e spostamenti

SV – Incompleta o nulla competenza sull'uso degli strumenti informatici

V – Minore traffico e riduzione tempi spostamenti

SV – Mancanza di collegamento

V – Preclusione degli assembramenti

SV – Difficoltà di individuazione dei partecipanti

V – Riduzione rischio contagio

SV – Non agevole calcolo dei Quorum deliberativi

SV – Prova delle decisioni assembleari adottate

6.- Il Presidente trasformato.

Il Presidente avrà l'arduo compito di:

- Verificare la regolarità degli avvisi di convocazione di tutti i Condomini e le deleghe che saranno trasmessi al Presidente via e-mail dall'Amministratore
- Verificare il regolare collegamento telematico e la interrotta connessione di qualche presente
- Calcolare le maggioranze costitutive e deliberative
- Dirigere la discussione

Il ruolo sarà ancor più impegnativo se fosse scelta la modalità "mista", auspicata dai migliori commentatori perché, somministrato a tutti il vaccino, sarà una opportunità in più per partecipare e così favorire il raggiungimento della maggioranza spesso ottenuta a fatica. Con ovvie positive conseguenze sulla gestione dell'Amministratore.

7.- L'Amministratore in questa fase di transizione dalla modalità in presenza alla modalità mista e/o in videoconferenza.

E' opportuno che l'Amministratore trasmetta con l'avviso di convocazione le prescrizioni comportamentali da osservarsi nella Assemblea in videoconferenza – per esempio la validità dell'effettiva presenza e voto dei Condomini collegati all'inizio della riunione per i quali sia temporaneamente venuto a mancare il

collegamento nel corso dell'Assemblea. Occorre in tal caso eseguire dal Presidente "la prova di resistenza" verificando, se, espunto il voto irregolare, il quorum resista.

E' opportuno incentivare, anche nell'avviso di convocazione, la delega scritta in questa fase di emergenza sanitaria conferita a favore dei Condomini a loro agio con i sistemi informatici nella Assemblea in videoconferenza oppure allo scopo prezioso di ridurre i Condomini presenti alla riunione svolta di persona o in modalità "mista" per evitare com'è evidente e molto opportuno i rischi di contagio, a tutela della salute e della vita delle persone.

Art. 66 disp.att. c.c. nuova versione

3. 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 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 l'ora stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

6. Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in 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.