

Da virtuale a reale, anche l'assemblea di condominio – Glauco Bisso

Assemblee di persona, no. Ma a distanza, sì. L'art.2, comma 1 del DPCM dell'8 marzo 2020 (ora valido su tutto il territorio italiano anche per le disposizioni riguardanti le zone rosse), alla lettera b ha sospeso gli eventi di qualsiasi natura svolti in ogni luogo sia pubblico che privato e quindi anche le assemblee di condominio. Se però c'è l'emergenza di riunire comunque l'assemblea, lo stesso provvedimento prescrive, all'art.1 co.1 lettera q, che “sono adottate, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto...”.

Riconfigurare le relazioni in teleconferenza diventa così una cautela realizzabile di sanità pubblica destinata a diffondersi. Anche superata l'emergenza può darsi che la nuova pratiche, ritenute buone perché sperimentate, vengano adottate.

Gli strumenti ci sono tutti, grazie alla registrazione delle comunicazioni, con ogni tutela della privacy, anche secondo il GDPR, permettono di realizzare assemblee, riunioni di consiglio, incontri di coordinamento per lavori con il semplice utilizzo del telefono, dello smartphone, del tablet o del computer portatile o da scrivania in modo completamente delocalizzato.

Unico limite una connettività di rete fisica o via radio adeguata.

La guida completa, passo passo, con le esperienze già realizzate, per capire come realizzare la comunicazione in teleconferenza e come cambia il modo di comunicare ed i suoi effetti, è disponibile sul *Quotidiano Condomino*.

L'assemblea virtuale ai tempi del coronavirus – Rosario Dolce

Visto i tempi che corrono, occorre attrezzarsi per trovare soluzioni ai problemi che ha generato l'epidemia del coronavirus, le quali non possono essere rimandati oltre anche in ambito condominiale.

Prendiamo atto che con il DPCM del 4 marzo 2020 si è stabilito che sono inibiti gli eventi che prevedano un assembleamento di partecipanti, in luoghi pubblici o privati, se non a date condizioni logistiche e strutturali; al contempo, è stato inibito agli immunodepressi, ovvero a coloro che soffrono, per età o chissà che altro, della possibilità di ammalarsi più facilmente alla patologia portata dal virus.

Frattanto, occorre gestire, o meglio garantire, la continuità gestionale di un microcosmo qual è il condominio negli edifici. Bravi amministratori già si domandano come fare e quali soluzioni, per l'appunto, predisporre, visto che non sono in grado di convocare alcuna assemblea dei condòmini e sarà necessario, nel proseguo, volenti o nolenti, adottare delle scelte.

Rammentiamo che il calendario degli adempimenti posti in capo agli stessi non soffre deroghe, e, se quelli di carattere fiscale, per via di quanto già si è preannunciato, sembrano potere slittare, quelli prefissati dal codice civile paiono intangibili.

Partitamente, tra essi ricordiamo la presentazione del conto entro n. 180 gironi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per rimanere nell'ambito ordinario, con chiusura del termine che, in genere, cade il 30 giugno di ciascun anno solare, a pena financo – almeno ai tempi ante crisi – della revoca del mandato (cfr, articolo 1130, n. 10, codice civile).

Per non dimenticare poi gli imprevisti, che nell'amministrazione di uno stabile condominiale non mancano mai, e che costringono, di volta in volta, lo stesso a provvedere alla convocazione di un'assemblea, non fosse altro che per meri fini informativi, ovvero per la formalizzazione del fondo cassa, onde fare fronte ad una situazione d'urgenza (che, comunque, dovrà essere affrontata, come pervicacia e lungimiranza, ove sarà occorrente, nelle more- cfr, articolo 1135, comma 2, codice civile -).

Situazioni ordinarie e di straordinaria attualità che in sé richiedono nuove prospettive di visione, per essere efficientemente affrontate.

Dal punto di vista giuridico, ad esempio, si potrebbe pensare di ovviare alla fisicità dell'assemblea ricorrendo al "mondo" virtuale, ove a qualsivoglia virus (almeno non informativo) non è dato accedere.

Lo spunto per poter affermare compiutamente quanto sopra riportato viene offerto dalla tecnica di interpretazione delle norme. L'interpretazione analogica è una interpretazione giuridica che prende in considerazione le norme giuridiche che disciplinano casi simili o materie analoghe.

Pare, almeno a parere di chi scrive, che si possa mutare in ambito condominiale, con i dovuti accorgimenti di sorta, la previsione di cui all'articolo 2370, comma 4, codice civile, il quale prevede che le assemblee dei soci possono essere convocate anche telematicamente e celebrarsi in audio o videoconferenza.

In punto, è stato riferito che se anche non è previsto dallo statuto sociale, l'assemblea si può svolgere con i partecipanti collegati in audio-conferenza o video-conferenza; in altri termini, quando l'articolo 2370, comma 4, del Codice civile afferma che «lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione», ciò non significa che il collegamento dei partecipanti si può effettuare solo quando lo statuto lo consente, ma va interpretato nel senso che lo statuto può regolamentare in vario modo lo svolgimento delle assemblee in audio-video conferenza (principio estratto da una massima dei Notai del Trivento, nr H.B. 29). Quindi, assemblea in videoconferenza anche se lo statuto non lo prevede.

Ebbene, come fare in ambito condominiale? Proviamo ad immaginare.

Nel qual caso, occorrerebbe che l'amministratore abbia l'accortezza di fornire delle linee guida ai condòmini con cui esplicitare le modalità di celebrazione telematica di un'assemblea, attraverso il ricorso a piattaforme informatica, nel rispetto della collegialità e del principio della maggioranza decisionale.

Certamente, andrà sottoposto ai medesimi condòmini una sorta di clausola regolamentare con cui consentire la celebrazione di un'assemblea telematica, quale valida alternativa, visto il momento straordinario che stiamo vivendo come comunità, di quella "fisica" ordinaria.

Al contempo, l'amministratore dovrebbe/potrebbe invitare ciascuno dei condòmini a dotarsi di firma digitale - per la imputazione degli atti che ne discenderanno - specie per coloro che sono soliti ricoprire la figura di presidente o segretario.

Ciò posto, l'avviso di convocazione dell'assemblea, a norma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dovrebbe indicare come luogo fisico (cioè, "virtuale") in cui sarà celebrata l'assemblea, in prima e in seconda convocazione, proprio quello a cui si accede tramite le credenziali preventivamente fornite a ciascun avente diritto.

Lo svolgimento dell'assemblea, con il consenso informato di tutti i partecipanti, reso preventivamente per iscritto o contestualmente tramite atto sottoscritto e trasmesso telematicamente, pur nel rispetto della normativa sulla privacy, potrà prevedere anche forme di registrazione dei lavori.

Un simile procedimento dovrebbe, infine, essere compendiato dalla trascrizione della discussione e delle delibere poi adottate in seno ad un verbale – obbligatorio per legge, in quanto atto tangibile ("delle riunioni dell'assemblea si redige un processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore", a norma dell'articolo 1136 comma 6, codice civile) -, da poter sottoporre, come sopra riportato, alla sottoscrizione (oltre che del presidente e del segretario) degli "interventuti virtuali", possibilmente con l'ausilio della firma digitale.

La clausola regolamentare e la nota informativa – Rosario Dolce

Come si è tentato di dimostrare, lo svolgimento assembleare attraverso gli strumenti telematici, tanto nell'ambito del diritto societario, quanto nell'ambito del diritto condominiale, è del tutto assimilabile allo svolgimento "ordinario", fisico, soprattutto dal punto di vista della unitarietà temporale e spaziale/virtuale.

L'assemblea telematica non deroga ai principi posti a fondamento dalle norme di riferimento, anzi, quale innovativa modalità di svolgimento deve essere considerata come valida alternativa, se non addirittura come primaria scelta, a fronte della contingenza temporale del caso (DPCM 4 marzo):

La clausola regolamentare

Ciò non toglie che pare opportuno, se non necessario, prima di dare luogo alla convocazione e costituzione di un'assemblea telematica, sottoporre a ciascun "avente diritto" una sorta di "linee guida" con la quale illustrare gli strumenti tecnologici occorrenti per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità.

Al pari, nello stesso scritto, si potrebbe sottoporre ai condòmini, per chiedere l'approvazione, la seguente clausola "regolamentare"; segnatamente: "l'assemblea ordinaria può riunirsi mediante videoconferenza tra la sede dell'amministratore e i collegamenti prefissati presso le unità immobiliari dei condòmini, o quelle indicate, di volta in volta, dai medesimi, a seconda delle rispettive esigenze logistiche".

Le modalità di svolgimento

Altri punti, inoltre, che dovranno esser riportati in seno all'informativa preliminare da rendere ai singoli condòmini, per acquisirne il consenso, riguardano le stesse modalità di svolgimento dei lavori assembleari.

Nella nota potrebbero essere precisate le seguenti informazioni:

- 1) La condizione essenziale per la validità dell'assemblea in video conferenza tra la sede e le "unità" collegate è che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di partecipare alla votazione; verificandosi tali presupposti, l'assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del processo verbale;
- 2) Per il caso in cui non fosse possibile il collegamento con una "unità", l'assemblea non sarà valida e dovrà essere riconvocata; se, invece, nel corso dell'assemblea venisse sospeso il collegamento, la riunione verrà dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

In conclusione

A fronte del pieno rispetto delle condizioni poste sopra e di quelle previste dalla legge in ordine all'accertamento dell'identità degli intervenuti, alla verbalizzazione, al diritto di conoscere i punti all'ordine del giorno, al diritto di intervento e di prendere visione dei documenti ed alla validità delle votazioni, così come ampiamente supportato dalla giurisprudenza, nulla osta a che anche le assemblee condominiali possano essere svolte per videoconferenza.

L'assemblea va on line, l'esperienza concreta – Glauco Bisso

L'assemblea in videoconferenza è un'opportunità nei tempi di quiete. E' una necessità al tempo del coronavirus quando l'emergenza sanitaria impone di evitare il contatto interpersonale e rende la teleconferenza l'unico strumento per realizzare incontri e assemblee. "C'è voluto un po' ma siamo riusciti a permettere l'interazione tra tutti i condòmini" – afferma **Lorenzo Lorenzon dello studio Lorenzon, di gestione immobiliare a Genova**, che si è reso disponibile a condividere l'esperienza realizzata.

Quali gli ostacoli ?

La difficoltà era proprio garantire la partecipazione di tutti i condòmini anche di coloro che non usano con facilità gli strumenti informatici. E in modo semplice ci siamo riusciti. E' capitato più volte che anche le persone che non avrebbero potuto partecipare, perché fuori città per lavoro, erano collegate. Ho visto volti più distesi, sicuramente incuriositi, ma anche più tranquilli di non aver preso freddo, di aver potuto fumare,

di non aver incontrato di persona “quello della porta accanto. All’inizio occorre una grande attenzione e pazienza dell’amministratore per spiegare a ciascuno come si fa. Occorre tempo e molto rispetto per spiegare, senza far trasparire nervosismo, perché è normale che ci sia chi è più esperto e chi non lo è.

Come L’ASSEMBLEA VIRTUALE AI TEMPI DEL CORONAVIRUS

Visto i tempi che corrono, occorre attrezzarsi per trovare soluzioni ai problemi che ha generato l’epidemia del coronavirus, le quali non possono essere rimandati oltre anche in ambito condominiale.

Prendiamo atto che con il DPCM del 4 marzo 2020 si è stabilito che sono inibiti gli eventi che prevedano un assembleamento di partecipanti, in loghi pubblici o privati, se non a date condizioni logistiche e strutturali; al contempo, è stato inibito agli immunodepressi, ovvero a coloro che soffrono, per età o chissà che altro, della possibilità di ammalarsi più facilmente alla patologia portata dal virus.

Frattanto, occorre gestire, o meglio garantire, la continuità gestionale di un microcosmo qual è il condominio negli edifici. Bravi amministratori già si domandano come fare e quali soluzioni, per l’appunto, predisporre, visto che non sono in grado di convocare alcuna assemblea dei condòmini e sarà necessario, nel proseguo, volenti o nolenti, adottare delle scelte.

Rammentiamo che il calendario degli adempimenti posti in capo agli stessi non soffre deroghe, e, se quelli di carattere fiscale, per via di quanto già si è preannunciato, sembrano potere slittare, quelli prefissati dal codice civile paiono intangibili.

Partitamente, tra essi ricordiamo la presentazione del conto entro n. 180 gironi dalla chiusura dell’esercizio finanziario, per rimanere nell’ambito ordinario, con chiusura del termine che, in genere, cade il 30 giugno di ciascun anno solare, a pena financo – almeno ai tempi ante crisi – della revoca del mandato (cfr, articolo 1130, n. 10, codice civile).

Per non dimenticare poi gli imprevisti, che nell’amministrazione di uno stabile condominiale non mancano mai, e che costringono, di volta in volta, lo stesso a provvedere alla convocazione di un’assemblea, non fosse altro che per meri fini informativi, ovvero per la formalizzazione del fondo cassa, onde fare fronte ad una situazione d’urgenza (che, comunque, dovrà essere affrontata, come pervicacia e lungimiranza, ove sarà occorrente, nelle more- cfr, articolo 1135, comma 2, codice civile -).

Situazioni ordinarie e di straordinaria attualità che in sé richiedono nuove prospettive di visione, per essere efficientemente affrontate.

Dal punto di vista giuridico, ad esempio, si potrebbe pensare di ovviare alla fisicità dell’assemblea ricorrendo al “mondo” virtuale, ove a qualsivoglia virus (almeno non informativo) non è dato accedere.

Lo spunto per poter affermare compiutamente quanto sopra riportato viene offerto dalla tecnica di interpretazione delle norme. L’interpretazione analogica è una interpretazione giuridica che prende in considerazione le norme giuridiche che disciplinano casi simili o materie analoghe.

Pare, almeno a parere di chi scrive, che si possa mutare in ambito condominiale, con i dovuti accorgimenti di sorta, la previsione di cui all’articolo 2370, comma 4, codice civile, il quale prevede che le assemblee dei soci possono essere convocate anche telematicamente e celebrarsi in audio o videoconferenza.

In punto, è stato riferito che se anche non è previsto dallo statuto sociale, l’assemblea si può svolgere con i partecipanti collegati in audio-conferenza o video-conferenza; in altri termini, quando l’articolo 2370, comma 4, del Codice civile afferma che «lo statuto può consentire l’intervento all’assemblea mediante mezzi di telecomunicazione», ciò non significa che il collegamento dei partecipanti si può effettuare solo quando lo statuto lo consente, ma va interpretato nel senso che lo statuto può regolamentare in vario modo lo svolgimento delle assemblee in audio-video conferenza (principio estratto da una massima dei Notai del Trivento, nr H.B. 29). Quindi, assemblea in videoconferenza anche se lo statuto non lo prevede.

Ebbene, come fare in ambito condominiale? Proviamo ad immaginare.

Nel qual caso, occorrerebbe che l'amministratore abbia l'accortezza di fornire delle linee guida ai condòmini con cui esplicitare le modalità di celebrazione telematica di un'assemblea, attraverso il ricorso a piattaforme informatica, nel rispetto della collegialità e del principio della maggioranza decisionale.

Certamente, andrà sottoposto ai medesimi condòmini una sorta di clausola regolamentare con cui consentire la celebrazione di un'assemblea telematica, quale valida alternativa, visto il momento straordinario che stiamo vivendo come comunità, di quella "fisica" ordinaria.

Al contempo, l'amministratore dovrebbe/potrebbe invitare ciascuno dei condòmini a dotarsi di firma digitale - per la imputazione degli atti che ne discenderanno - specie per coloro che sono soliti ricoprire la figura di presidente o segretario.

Ciò posto, l'avviso di convocazione dell'assemblea, a norma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dovrebbe indicare come luogo fisico (cioè, "virtuale") in cui sarà celebrata l'assemblea, in prima e in seconda convocazione, proprio quello a cui si accede tramite le credenziali preventivamente fornite a ciascun avente diritto.

Lo svolgimento dell'assemblea, con il consenso informato di tutti i partecipanti, reso preventivamente per iscritto o contestualmente tramite atto sottoscritto e trasmesso telematicamente, pur nel rispetto della normativa sulla privacy, potrà prevedere anche forme di registrazione dei lavori.

Un simile procedimento dovrebbe, infine, essere compendiato dalla trascrizione della discussione e delle delibere poi adottate in seno ad un verbale – obbligatorio per legge, in quanto atto tangibile ("delle riunioni dell'assemblea si redige un processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore", a norma dell'articolo 1136 comma 6, codice civile) -, da poter sottoporre, come sopra riportato, alla sottoscrizione (oltre che del presidente e del segretario) degli "interventuti virtuali", possibilmente con l'ausilio della firma digitale. cambia la comunicazione ?

La mancata vicinanza fisica ha diminuito l'"effetto stadio" per cui ciascuno è un'isola a sé. Capita di conoscere le compagne e compagni dei partecipanti che "dalla regia" o con fugaci apparizioni bisbigliano al primo partecipante. Ci sono state anche persone che, probabilmente in uno di quei déshabillé improponibili, decidono di non condividere la propria immagine, o chi, per poca destrezza o volutamente, fa "vedere" per quasi tutta la sera tre quarti di fronte o il proprio soffitto bianco. Gli interventi sono più disciplinati, anche perché, se si sovrappongono, nessuno capisce più nulla. Si può pensare che la comunicazione diventi più complicata per l'assenza dei segnali del linguaggio del corpo. Ma questo è anche un vantaggio perché se il ruolo degli influencer è meno marcato, lo sono anche le antipatie e quindi i contrasti si attenuano.

Ci può essere il rischio dell'impugnazione ?

Si. Può capitare. Ma il disclaimer che l'assemblea è nulla in tal caso se impugnata nei trenta giorni è un messaggio per dire che non si vuole fare i "furbi" se gli argomenti non sono davvero importati. Un aspetto psicologico che frena dall'impugnazione: chi eventualmente telefona o scrive che l'assemblea "non s'aveva da fa", nella ripetizione "vera" successiva rischia di fare la figura del "rompiscatole". Chi ha partecipato, chiederà subito, nell'assemblea ripetuta chi ha richiesto la ripetizione dell'assemblea. Il richiedente è probabile si trovi in imbarazzo mentre tutti lo guardano. In caso di argomenti rilevanti o straordinari, a meno di "presenze" plebiscitarie, ci penserei però due volte a proporre di deliberare in siffatto modo

C'è un vantaggio di immagine per l'amministratore ?

Capita che l'iniziativi realizzi l'opportunità, a fine di una seduta, di ricevere una offerta per la gestione di un altro immobile. Non guasta, certo, ma fa percepire l'apprezzamento verso una modalità e atteggiamento di gestione.

Dopo il coronavirus, l'assemblea on line è ancora utile ?

Si. Quando l'emergenza sarà finita per far partecipare più persone, anche distanti fisicamente, impossibilitati e, perché no, comodi sul divano, garantire la costituzione dell'assemblea e la possibilità, soprattutto di poter

assumere delibere con l'assemblea convocata in luogo fisico tradizionale e l'estensione dell'invito alla convocazione alla partecipazione a mezzo videoconferenza.

L'assemblea va on line. La Guida pratica, passo dopo passo – Glauco Bisso

Semplice e per nulla complicata l'assemblea in video conferenza. Il tempo di apprendimento della nuova modalità è breve. In infografica la scheda di sintesi di quanto occorre. Per le prime riunioni fondamentale realizzare una progettazione della riunione, delle prove di scena che servano a capire come utilizzare al meglio i nuovi strumenti in modo che tutto diventi semplice e immediato.

Convocazione e partecipazione

Il luogo di convocazione dell'assemblea è lo studio dell'amministratore dotato di connettività in larga banda di almeno 100 mbs in download e 20 mbs in upload. L'amministratore può così realizzare l'assemblea anche da casa, con la sola limitazione della banda, più ampia è e meglio il tutto funziona.

La partecipazione alla riunione può avvenire in **tre modalità**:

- a) in video conferenza, attraverso la piattaforma di Google Meet inclusa nelle Gsuite di Google, che offre un periodo gratuito di 15 giorni per la prova gratuita. Altra piattaforma è Skype. Per entrambe si consiglia di sperimentare la versione Enterprise, al costo di circa 25 euro al mese. Google offre, in questa configurazione la completa conformità al GDPR, la copia dei dati, la registrazione audio e video di tutte le videoconferenze, con spazio di archiviazione illimitato. L'app MEET è scaricabile su tutti gli smartphone ed ha il vantaggio di essere la stessa utilizzata nella suite Class Room Educational per gli ambienti di apprendimento e quindi nota a tutti i condòmini che debbano essere di supporto per l'apprendimento on line dei figli. Skype è presente nella suite Office di Microsoft ed è largamente utilizzata per la comunicazione professionale, anche per le udienze on line dei Tribunali.

L'accesso alla riunione è realizzato facendo click sull'indirizzo inserito nell'email di invito. Si interagisce con notebook o pc desktop o con lo smartphone.

- b) per telefono al numero indicato. Alla risposta un messaggio in inglese chiede di inserire il PIN CODE ricevuto nell'email. Si sarà subito inseriti nella riunione che si seguirà via audio. E' opportuno seguire in viva voce.
- c) invio di delega con singole e desiderata espressioni di voto circa i punti all'ordine del giorno della convocata assemblea.

Sia l'amministratore, che è utile sia il segretario dell'assemblea, che il presidente devono adattarsi alla nuova modalità di comunicazione che presuppone ordine negli interventi che vanno prima richiesti, un po' come avviene in Parlamento, e poi attuati.

La verifica delle presenze dei collegati è effettuata normalmente dal presidente con riconoscimento diretto. Le deleghe saranno conferite normalmente in forma scritta per via telematica.

Il verbale

Per ogni argomento all'ordine del giorno il ciclo della discussione è il medesimo: esame, introdotto dall'amministratore, osservazioni e proposte, definizione delle proposte da sottoporre al voto, votazione. Il verbale è composto on line dall'amministratore segretario e tutti i condòmini vedono a video il suo contenuto. **Viene anche riletto** per chi accede via telefono. Le espressioni di voto sono ad appello nominale. Il calcolo delle maggioranze è realizzato in tempo reale grazie all'utilizzo delle funzioni di composizione del verbale che per sono offerti dalla gran parte dei software di gestione condominiale. In alternativa si può utilizzare sia gli strumenti della Gsuite di Google, che quelli di Office365 di Microsoft, condividendo o una finestra del browser o l'intero desktop direttamente nella video conferenza.

Il verbale è firmato dall'amministratore con firma digitale e marca temporale. La registrazione audio e video dell'assemblea è salvata immediatamente dopo la conclusione su Google Drive. Il verbale è inviato via pec o per raccomandata a tutti i condòmini assenti e per email normale ai presenti.

Il pro e il contro

La videoconferenza può essere utilizzata anche per le riunioni preparatorie e per gli incontri di lavoro con i medesimi vantaggi.

L'interazione è più diretta ed ordinata in quanto sono attenuati i comportamenti aggregati proprie delle dinamiche di psicologia del gruppo. Anche se, può del resto capitare, che le scelte, proprio per questo, siano più dettate dalla sola percezione della convenienza personale, piuttosto che dal vantaggio collettivo di chi vive in condominio per risparmiare sui servizi e per gli spazi condivisi.

Anche chi normalmente non partecipa all'assemblea può avere la curiosità di farlo. Molto dipende dalla **capacità di coinvolgimento empatico dell'amministratore**. Nel tempo del coronavirus le persone sono isolate ed uno strumento che permetta di realizzare un collegamento, nel modo più diretto, ma protetto, è una grande opportunità. La possibilità di accesso senza muoversi da casa riduce le assemblee deserte e quindi il rischio di disperdere tempo e quattrini. Ma è soprattutto la componente empatica della possibilità di vedersi, soprattutto con il telefonino, a rendere le persone meno sole e dare loro la possibilità di partecipare.

Non si realizzerà più, oppure molto meno, la **composizione degli interessi** che l'incontro diretto permette. Potrà avvenire, che ciascuno decida più badando solo al proprio interesse individuale senza considerare che questo può non coincidere e anzi confliggere con quello generale.

Il luogo dell'assemblee – Rosario Dolce

Il luogo dell'assemblea deve consentire il pieno affidamento per la partecipazione di tutti i condòmini e, al contempo, garantire il corretto ed ordinato svolgimento della discussione (cfr. Cass. n. 2284/1958 e Trib. Roma, 28 dicembre 1964).

La scelta del luogo ricade, in genere, sull'amministratore, a cui spetta il potere di convocazione stabilito dalla legge, ma lo stesso potere può cedere il passo ad obiezioni da parte dei condòmini, laddove la sede prescelta dell'assemblea non sia in grado di garantire i presupposti spiegati sopra.

Così, ad esempio, il giudice è in grado, se sollecitato al riguardo, di imporre all'amministratore di convocare l'assemblea dei condòmini in luogo diverso rispetto dove fino ad allora fatto, proprio per garantire la serena partecipazione degli aventi diritto (Tribunale di Milano, 25 gennaio 1993).

Del resto, il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro.

Anzi, quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e l'ordinato svolgimento delle discussioni” (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461; nello stesso senso: Trib. Imperia, 20 marzo 2000, in Riv. giur. edilizia, I, 1081)».

Ragioni di interesse sopravvenuto, di natura pubblica, quali quelle portate dal DPCM del 04 marzo u.s., possono essere strumentalizzate per modificare il luogo dell'assemblea.

Non sussistono norme di legge, in particolare, che escludono che l'assemblea dei condòmini non possa farsi tramite videoconferenza.

L'articolo 1136 codice civile impone la presenza degli aventi diritto, ma non richiede specularmente che questa debba avvenire fisicamente, potendosi convenire la stessa anche da "remoto".

L'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile, allorché discorre dei requisiti di cui all'avviso di convocazione, individua il luogo ove dovrà celebrarsi l'assemblea, secondo i termini che abbiamo delineato sopra.

Quindi, facendo ricorso all'articolo 2730, comma 4, codice civile, sembrerebbe possibile dare "luogo" all'assemblea telematica, con videoconferenza, anche in ambito condominiale.

Come per il diritto societario sussistono delle considerazioni da fare, da punto di vista pratico ed operativo.

La possibilità che un regolamento tra condòmini consenta l'intervento in assemblea mediante mezzi di telecomunicazione pone, infatti, un problema di delimitazione territoriale dei luoghi in cui convocare l'assemblea, ovvero della individuazione dei siti in cui può essere previsto il collegamento audio/video degli intervenuti.

La finzione giuridica è quella di ritenere che vi sia un luogo unico, quanto invece, nella realtà, ve ne sono tanti quanti sono quelli collegati.

L'assemblea, in buona sostanza, è tenuta sia nel luogo in cui si trovano il verbalizzante e/o il presidente, o in cui si trova la sede telematica dei collegamenti, sia nei luoghi in cui i condòmini partecipano (che potrebbero essere anche predefiniti).

Secondo una prima teoria sarebbe preferibile ritenere che sia necessario indicare, in seno all'avviso di convocazione, solo il luogo in cui si potrà trovare il soggetto verbalizzante, visto che in tale sito si dovrebbe intendere svolta la riunione.

Per contro, sarebbe irrilevante la collocazione territoriale dei luoghi audio o video collegati, in quanto la consentita modalità di partecipazione accresce le possibilità di intervento del socio (condòmino), senza sacrificarne l'interesse ad essere fisicamente presente nel luogo di convocazione ove si terrà la riunione (PALAZZOLO, La telematica nelle riunioni assembleari, in N.g.c.c., 2003, II, 279.) .

Altra dottrina ritiene, però, che il luogo dove si debba considerare tenuta l'adunanza possa essere diverso da quello in cui si trova il soggetto verbalizzante e/o il presidente, laddove scrive che "normalmente la sede di svolgimento dell'assemblea coinciderà con il luogo ove si trovano il presidente di essa ed il soggetto – segretario o notaio – che ne cura la verbalizzazione" (OLIVIERO, L'autonomia statutaria nella nuova disciplina dell'assemblea delle società per azioni, in Riv. not., 2003, I, 875; Marchetti, op. cit., 2008, 6; Fiorio, op. cit., 467; Santi, Sub art. 2363, in Comm. Al codice civile, a cura di Cendon, Milano, 2010, 12.) .

Tale diverso luogo potrebbe allora essere quello "nel quale l'impianto di telematico viene collocato" (SALAFIA, L'intervento nell'assemblea della S.p.A. e della s.r.l., in Società, 2004, 677).

Anche in diritto societario, dunque, la tesi prevalente è quella considerare il luogo di convocazione sempre e comunque unico. Detta interpretazione trovava fondamento, prima della riforma, nella preoccupazione di rispettare la lettera della legge, là dove si cita il "luogo" di convocazione, termine usato al singolare (art. 2363, nella rubrica, e 2366, c.c., in tema di assemblea), analogamente a quanto avviene per il diritto condominiale con riferimento alla previsione di cui all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

L'assemblea on line – come fare – la scheda riassuntiva

| | |
|---|--|
| <p>Gli strumenti</p> | <p>Indispensabili: Connettività: a partire da ADSL 20 / 100 mps In ambiente windows, notebook core i7 recente (850 euro), microfono o cuffie aggiuntive o dispositivi equivalenti Abbonamento professionale a GSuite Enterprise a 23 euro al mese Opzionali: telecamera aggiuntiva per migliorare la qualità video e audio (da 50 a 500 euro); Per sala riunioni: (da 300 euro a 2.600 euro, dal dispositivo portatile alla telecamera robotizzata);</p> <ul style="list-style-type: none"> - videoproiettore alta risoluzione (a partire da 400 ; - monitor aggiuntivo di grandi dimensioni (450 euro) - LIM lavagna interattiva multimediale (a partire da 1.000 euro) <p>In alternativa alla piattaforma Google, quella Skype di Microsoft e molte altre.</p> |
| <p>Dispositivo opzionale</p> | <p>Esempio di dispositivo video portatile ad alta risoluzione con microfono omnidirezionale</p>  |
| <p>Come si accede</p> | <p>in video: da pc, notebook, tablet, smartphone: basta fare click su un link ricevuto via email. Su smartphone sarà installata la app Meet di Google</p> <p>in audio: da telefono normale, ricevuto via email il numero da comporre, alla risposta in inglese occorre digitare il pin code ricevuto via email</p> |
| <p>Come si prepara l'assemblea</p> | <p>Per l'ordine del giorno In modo tradizionale, punto per punto. Eventuali documenti, foto o video di supporto alle decisioni possono essere mostrati in video se scansionati, condividendo il desktop che singole finestre del browser chrome possono essere mostrate a tutti i partecipanti.</p> <p>Per l'accesso degli aventi diritto: almeno per la prima volta occorre convenire le modalità di accesso in modo da permettere a tutti di partecipare.</p> |
| <p>La convocazione</p> | <p>La bozza della convocazione, con le modalità specifiche di accesso, è scaricabile facendo click qui. Il luogo dell'assemblea è fisico, ma la partecipazione potrà avvenire on line.</p> |
| <p>L'assemblea</p> | |
| <p>Il collegamento dei partecipanti e la nomina del presidente</p> | <p>All'inizio occorre un poco di aiuto per le istruzioni d'uso e attenzione verso chi è meno esperto. Le regole di ingaggio: chi utilizza meet può intervenire chiedendo la parola via audio o con la chat collegata; chi accede fa la stessa cosa solo via audio.</p> |
| <p>La verifica delle presenze e delle deleghe</p> | <p>Le deleghe devono pervenire in forma scritta via pec o fax o su carta, consegnate da parte di chi partecipa di persona all'assemblea. Sono verificate dal presidente direttamente se è presente sul luogo dell'assemblea o in video.</p> |
| <p>Il processo verbale</p> | <p>Allo stesso modo la compilazione del verbale avviene con la possibilità di ciascun partecipante di constatare che la sintesi scritta corrisponda alle decisioni prese e permette l'integrazione immediata di aggiunte o</p> |

| | |
|--|---|
| | correzioni. |
| L'approvazione delle proposte | Per ciascun ordine del giorno le soluzioni proposte vengono poste ai voti, sempre con la verbalizzazione progressiva ed in diretta. La votazione avviene per appello nominale dei presenti. I software di gestione evoluti permettono di calcolare immediatamente i quorum raggiunti. |
| L'invio del verbale | Il verbale è sottoscritto o direttamente dal presidente o con la firma digitale e la marca temporale dell'amministratore ed è inviato, subito dopo la conclusione dell'assemblea, via email o pec a tutti i condòmini presenti. Per gli assenti, non dotati di pec, si inoltra per raccomandata postale con avviso di ricevimento. La bozza del verbale è scaricabile facendo click qui. |
| La registrazione della riunione | Immediatamente dopo la fine della riunione è disponibile la registrazione della riunione su link riservato. |
| I vantaggi | Tutti possono partecipare, se l'amministratore dedica a ciascuno le attenzioni opportune. L'interazione tra gli aventi diritto alla partecipazione è individuale e quindi meditata. |
| Gli svantaggi | La comunicazione avviene in modo indiretto e quindi è meno empatica. |
| Le impugnazioni | Chi vi partecipa non può che essere soddisfatto di un processo che è più chiaro, trasparente ed immediato di quello tradizionale. L'assente potrà annoverare tra i motivi la modalità di svolgimento e l'espressione delle votazioni. E' opportuno che le decisioni di ciascuno siano adeguatamente espresse e riportate nel file audio e video. Se è così, difficilmente il giudice potrà rilevarne l'illegittimità. In ogni caso, qualora l'assemblea fosse impugnata in base all'1137 c.c., se si ritiene non opportuno resistere ad una causa, se ne potrà sempre convocare un'altra per confermarne le decisioni con il solo rischio delle spese per la soccombenza virtuale. |

La convocazione

Oggetto: Condominio Via N. Fabrizi 54 - Convocazione assemblea Straordinaria

La S.V. è invitata a partecipare all'Assemblea Straordinaria del Condominio sito in

, che si terrà in prima convocazione il giorno ... alle ore .. presso .. (ndr potrà essere qualsiasi luogo) e, in seconda convocazione nel medesimo luogo il giorno alle ore ...

con partecipazione solo in video conferenza tramite il link all'evento <https://meet.google.com/qit-qohp-dgr> oppure telefonicamente componendo 02 8732 34.. - PIN: (codice numerico) # (dopo il disco preregistrato digitare il codice Pin seguito #)

per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

...

...

Io sottoscritto , , delego a rappresentarmi all'Assemblea

Straordinaria del Condominio di ... indetta come sopra

Il Sig. / la Sig.ra

con mandato di discutere e deliberare, in mia rappresentanza, quanto forma oggetto dell'ordine del giorno.

luogo e data, F.to

Videoconferenza – l'invito

Data

Oggetto: Condominio

Partecipazione assemblea - Videoconferenza

Prendendo spunto dalla recente emergenza da Coronavirus, al fine di ridurre le occasioni di contatto tra le persone e dar la possibilità di partecipazione ai soggetti a rischio contagio, oltre che in generale un'ulteriore modalità di partecipazione diretta delle persone alle assemblee riducendo così il rischio di assemblee deserte o incapaci di assumere decisioni, formulo la presente per informarLa che lo Studio si sta strutturando per dare la possibilità alle persone di partecipare alle discussioni assembleari a mezzo videoconferenza anche solo telefonica.

In particolare, dovendo discutere di argomenti importanti per la vita condominiale oltre che per la concomitante gestione straordinaria in corso, potrà partecipare a mezzo videoconferenza per il tramite dell'applicazione Meet di Google.

Al momento questa modalità è l'unica possibile poiché il DPCM del 8 marzo 2020 (art.2, co.1, lettera B) vieta ogni evento svolto in ogni luogo sia pubblico che privato.

L'adesione è gratuita e guidata da semplici indicazioni in italiano. Può essere effettuata da computer, smartphone o tablet direttamente attraverso il seguente link:

<https://meet.google.com/qit-qohp-dgr>

Nel caso di partecipazione a mezzo smartphone o tablet, Le sarà richiesto di installare l'applicazione gratuita Meet di Google Potrà ovviamente decidere di non condividere la Sua immagine.

Nel corso dell'assemblea condividerò il mio schermo affinché sia possibile vedere documentazione nonché la redazione in tempo reale del verbale di assemblea.

Nel caso invece che, per indisponibilità di rete dati o per decisione personale Voglia partecipare solo mezzo di collegamento telefonico La invito a digitare il numero di telefono (valido per le chiamate dall'Italia) 02 8732 34... - PIN:#. Risponderà una voce registrata in inglese che, in sostanza, Le chiederà, al fine di poter accedere all'incontro di inserire il Pin indicato, seguito dal tasto #.

Sicuramente si tratta di iniziativa sperimentale che potrebbe necessitare di ulteriori approfondimenti ma che potrebbe altresì dar slancio e risolvere ad alcune problematiche relative alla partecipazioni di incontri e assemblee. Resta inteso che lo scrivente Studio rimane a disposizione per ogni migliore informazione circa quanto sopra indicato.

Con l'augurio che l'impegno profuso al fine di fornire un migliore e ulteriore servizio sia di Suo gradimento, porgo cordiali saluti

Il verbale

Oggetto: Condominio,

Verbale di assemblea Ordinaria de ...

Oggi .., alle ore ..., si è riunita in prima convocazione, presso .., ubicato in ..., l'Assemblea Ordinaria del Condominio sito in ... così come indicato nell'avviso di convocazione di assemblea.

Alle ore 12.00 nessun Condòmino e/o delegato essendo intervenuto il sottoscritto amministratore, non essendosi raggiunte le maggioranze richieste dall'art. 1136 CC, redige e sottoscrive il presente verbale constatando come la seduta debba dichiararsi chiusa in quanto deserta di partecipanti.

L'Assemblea si riunirà in seconda convocazione nei tempi e nei modi previsti dall'avviso di convocazione.
l'amministratore

Oggetto: Condominio ..

Verbale di assemblea Ordinaria del ..

Oggi 27/02/2020 alle ore 21.00, si è radunata in seconda convocazione, perché la prima è stata dichiarata deserta per mancanza di partecipanti, esclusivamente a mezzo videoconferenza l'Assemblea Ordinaria del Condominio Via del Lagaccio 8 - 10 - 12 - 14 sito in Genova, Via del Lagaccio 8 - 10 - 12 - 14, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Rendiconto
2. Varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente ... , che chiama a fungere da segretario l'amministratore

Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 22:30, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo Delegato Mill.

....

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. .. condòmini per complessivi millesimi ... del valore totale, Il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita.

Risultano presenti e riconosciuti a mezzo video conferenza i Signori.....

Risultano così presenti o rappresentati numero Condòmini per complessivi

L'Assemblea, visti i Decreti del Presidenza del Consiglio dei Ministri le ordinanze della Regionali, viene tenuta a mezzo di videoconferenza.

Per i Condòmini assenti o i dissenzienti che siano contrari a tale modalità di tenuta di assemblea, la stessa potrà ritenersi nulla a semplice richiesta, anche verbale all'amministratore, entro 30 giorni dall'avvenuta informazione di quanto eventualmente discusso e deliberato la cui efficacia, salvo questioni di urgenza, rimarrebbe pertanto sospesa fino al decorso degli indicati 30 giorni senza per questo promuovere alcuna azione legale di opposizione o mediazione alle deliberazioni assunte

Punto 1° -

....

Alle ore ..., non avendo altri argomenti su cui discutere o deliberare, il Presidente chiude la seduta dopo aver dato lettura e conferma del presente verbale che è stato redatto e scritto a mezzo di supporto informatico durante l'assemblea e vale quale documento originario a conclusione dell'assemblea, firmato digitalmente dall'amministratore.

Il Presidente

Il Segretario