



ANACI
sede provinciale di
VARESE

SCHEDA TEMATICA

ASSEMBLEA

**frontale
in videoconferenza
ibrida**

ISTRUZIONI PER L'USO

**Se possa configurarsi il diritto del singolo
alla modalità di videoconferenza
(avv. Eugenio A. Correale)**

Si ricorda che Anaci ha richiesto al Prefetto di Lecco indicazioni in ordine alla possibilità di tenere assemblee frontali mentre dura l'emergenza sanitaria e che il Prefetto ha così risposto:

Con riferimento alla possibilità di tenere assemblee condominiali, si rappresenta che, come chiarito dalla Presidenza del Consiglio, con *faq* pubblicata sul relativo sito istituzionale, è possibile svolgere le riunioni delle assemblee condominiali ma è fortemente consigliato prediligere la modalità a distanza. *Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza, occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.*

Il DPCM del 3 dicembre 2020 ha disposto:

DPCM 03/12/2020

1. Ai fini del contenimento della diffusione del virus COVID-19, è fatto obbligo sull'intero territorio nazionale di avere sempre con sé dispositivi di protezione delle vie respiratorie, nonché obbligo di indossarli nei luoghi al chiuso diversi dalle abitazioni private e in tutti i luoghi all'aperto a eccezione dei casi in cui, per le caratteristiche dei luoghi o per le circostanze di fatto, sia garantita in modo continuativo la condizione di isolamento rispetto a persone non conviventi, e comunque con salvezza dei protocolli e delle linee guida anti-contagio previsti per le attività economiche, produttive, amministrative e sociali

2. E' fatto obbligo di mantenere una distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro, fatte salve le eccezioni già previste e validate dal Comitato tecnico-scientifico di cui all'art. 2 dell'ordinanza 3 febbraio 2020, n. 630, del Capo del Dipartimento della protezione civile.

3. Dalle ore 22,00 alle ore 5,00 del giorno successivo, nonché dalle ore 22,00 del 31 dicembre 2020 alle ore 7,00 del 1° gennaio 2021 sono consentiti esclusivamente gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative, da situazioni di necessità ovvero per motivi di salute.

E' in ogni caso fortemente raccomandato, per la restante parte della giornata, di non spostarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, salvo che per esigenze lavorative, di studio, per motivi di salute, per situazioni di necessità o per svolgere attività o usufruire di servizi non sospesi.

È quindi ben possibile ritenere che così come ci si interroga sul diritto del condomino che abbia difficoltà a collegarsi da remoto a vedere agevolato l'esercizio del suo diritto a partecipare alla assemblea ed alle votazioni, debba essere data attenzione a colui che osserva la oggettiva pericolosità di ogni riunione e chiedi di non essere esposto a tale rischio alla sua incolumità.

L'aggiornamento del regolamento di condominio alle nuove disposizioni (avv. Fausto Moscatelli)

L'art. 66 disp. att. c.c. prevede che la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza è permessa ove si consegua il consenso della maggioranza dei condomini, anche se il regolamento di condominio espressamente non lo preveda. Il che significa che il regolamento possa prevedere (e regolare) la assemblea in videoconferenza.

Non risultano elementi tali da fare ritenere che il regolamento in parola debba essere contrattuale. Sicché basterà confezionare un regolamento assembleare, con le maggioranze previste dall'art. 1138 c.c. (voto favorevole della maggioranza dei partecipanti alla assemblea che portino almeno 500 millesimi). Ove la delibera di approvazione non venga impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c. (30 giorni decorrenti dall'assemblea per i presenti in proprio o per delega o dal ricevimento del verbale per gli assenti), il regolamento potrà tranquillamente applicarsi. Ove la delibera venga impugnata, il Giudice deciderà se sospenderla oppure no in attesa del termine del giudizio, per poi emettere sentenza di accoglimento o rigetto della impugnazione della delibera di approvazione del regolamento. Nel tale caso di approvazione, il regolamento supera la necessità di conseguire ogni volta il consenso della maggioranza dei condomini.

La confezione del registro di anagrafe e l'inserimento degli indirizzi di posta elettronica dei soggetti ivi elencati (avv. Gianluigi Frugoni)

Lo svolgimento della assemblea in videoconferenza non comporta in astratto l'aggiornamento del registro di anagrafe, purchè esso sia già completo nella indicazione delle generalità degli aventi diritto con relativi indirizzi ai fini delle modalità di convocazione previste dall'art. 66 d.a. c.c. (a mezzo raccomandata, Fax, Pec o a mani). Il collegamento in videoconferenza avviene tramite apposito link e, previa identificazione, pertanto, qualora l'avente diritto non disponga di dominio Pec, dovrà quantomeno fornire all'amministratore l'indirizzo email. Mentre

l'indirizzo Pec è pubblico e può essere inserito nel registro dell'anagrafe senza che sia necessario il consenso dell'interessato, anche perché è uno dei mezzi di adempimento dell'obbligo di convocazione, l'indirizzo email invece, ed il numero di utenza del cellulare, esulando dai mezzi legali di convocazione, rientrano nei dati strettamente personali. Il loro trattamento necessita pertanto del consenso dell'avente diritto e di una previa informativa sulle finalità del trattamento medesimo, per ogni situazione in cui si preveda il loro uso (artt. 6 e 12 Regolamento Protezione dati).

Ritengo che l'indirizzo email ed il numero di utenza telefonica del cellulare, non debbano in ogni caso essere inseriti nel Registro di anagrafe non rientrando nei dati per i quali l'art. 1130 n. 6 c.c. prevede il relativo inserimento. Tali dati personali, qualora vi sia il consenso dell'interessato al trattamento per determinate finalità (quale ad esempio l'assemblea in videoconferenza) devono pertanto essere custoditi dall'amministratore separatamente con la predisposizione di adeguata informativa circa le modalità di protezione adottate.

L'avviso di convocazione (avv. Marina Figini)

Oltre al contenuto già previsto (specifica indicazione dell'Ordine del giorno – data della prima e della seconda convocazione) l'art. 66, 3° comma disp. att.c.c. dispone che l'avviso di convocazione di assemblea in videoconferenza deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa.

Adempiuto a tale sintetica prescrizione normativa, si ritiene utile che l'avviso di convocazione indichi già il link di collegamento, oppure precisi che il link medesimo sarà successivamente inviato in tempo utile. Potranno essere opportune anche brevi descrizioni delle funzioni della piattaforma e delle modalità di partecipazione dei condomini (richiesta di parola – manifestazione di voto) specificando che ciascun partecipante dovrà collegarsi sia con il video che con l'audio.

Rimasto immutato l'art. 67, 1° comma disp.att. c.c., l'avviso di convocazione preciserà che le deleghe conferite a rappresentante dovranno pervenire all'amministratore in forma scritta prima della riunione, allo scopo di consentire la verifica della regolare costituzione dell'assemblea.

L'amministratore preciserà che la modalità della videoconferenza è applicata in forza dell'art. 66, 3° comma, sulla base del consenso della maggioranza dei condomini, oppure in base a norma regolamentare, ove già esistente.

Qualora, per la particolare situazione del condominio e dei suoi partecipanti, e per l'urgenza della delibera da assumere, si ritenesse opportuno prevedere anche una parziale partecipazione personale all'assemblea, l'avviso di convocazione potrà contenere l'invito di comunicazione in tal senso all'amministratore, da parte dei condomini interessati; la comunicazione dovrà pervenire in tempo utile per consentire l'approntamento del luogo della riunione, che sarà indicato, al completo rispetto della normativa anticontagio: ove ciò non si riveli possibile, la riunione si svolgerà con la sola modalità della videoconferenza.

Le funzioni dell'organizzatore della videoconferenza, del segretario e del Presidente (avv. Alessandro Colombo)

L'organizzatore della videoconferenza

S'intende colui che sceglie la piattaforma, programmando la riunione, inserendovi dati e caratteristiche tecniche di svolgimento, ottenendo il *link* da inserire nell'avviso di convocazione.

È di fatto colui che redige l'avviso di convocazione: normalmente, l'amministratore. Se mancasse ovvero non avesse provveduto alla convocazione, pur richiestone da almeno due condomini rappresentanti il sesto dei millesimi, potranno provvedere - sia all'organizzazione sia alla convocazione - detti condomini.

Impregiudicati i compiti di controllo e verifica spettanti al Presidente, grava su chi organizza e convoca anche la responsabilità della scelta di una piattaforma che consenta la *two-ways communication*: ciascun partecipante deve poter vedere ed essere visto, udire ed essere udito.

Il segretario

Redigeva e redige il verbale. Nell'assemblea mista, si troverà normalmente nel luogo di celebrazione fisica; la redazione del verbale avverrà così come già oggi avviene.

Nell'assemblea virtuale, si troverebbe a casa propria, salvo sia scelto nella persona dell'amministratore.

L'art. 66 disp att c.c., non incide sulle *modalità* di *redazione* del verbale: la portata innovativa riguarda solo la previsione della sottoscrizione.

Il verbale redatto da segretario collegato da remoto potrà essere scritto a mano, ed in tal caso il segretario, dopo averlo eventualmente firmato, potrebbe scannerizzarlo ed inviarlo al Presidente perché faccia lo stesso. Residuerebbe il problema della mancanza della firma in originale, che necessiterebbe consegna a mani o per posta. Il problema potrebbe essere risolto con firma digitale.

Se tutti i condomini avessero la *pec*, l'invio ai sensi del sesto comma dell'art. 66 disp.att. c.c. potrebbe essere contestuale alla fine dell'adunanza.

Il Presidente

È gravato del nuovo compito di verificare che la maggioranza dei condomini abbia espresso il preventivo consenso alla partecipazione in videoconferenza.

Verificava e verifica che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati alla riunione: se collegato da remoto, dovrà ricevere scannerizzate dall'amministratore le ricevute di trasmissione dell'avviso di convocazione.

Verificava e verifica le deleghe: anche in questo caso, se collegato da remoto, occorre che gli siano rese disponibili via *email* scannerizzate.

Non è strettamente necessario che le deleghe pervengano *prima* dell'assemblea all'amministratore, purché il delegato sia in grado di trasmettere la propria al Presidente in tempo reale (scannerizzata).

Gestiva e gestisce lo svolgimento della discussione e verifica che tutti siano costantemente collegati, con maggiori difficoltà rispetto al controllo della presenza fisica nell'assemblea tradizionale. Deve firmare il verbale: valgono le stesse considerazioni fatte per il segretario.

Segretario e Presidente, che devono firmare il verbale, dovranno necessariamente essere presenti per tutto il tempo dell'adunanza: in videoconferenza, il problema **dell'interruzione** del collegamento non potrà essere per loro risolto ricorrendo all'analogia del condomino che

non abbia l'autovettura per raggiungere lo studio dell'amministratore in caso di assemblea tradizionale.

Anche per gli altri partecipanti all'assemblea, resta la possibilità che taluno possa essere escluso forzatamente dalla piattaforma e, quindi, il problema della possibilità: *i)* di controllo del Presidente dell'assemblea, per distinguere la *défaillance* tecnica dal boicottaggio; *ii)* di provare, da parte del condòmino il cui collegamento sia stato interrotto, che si sia trattato di esclusione e non di problema tecnico e, da parte del condominio, il contrario.

La verifica del *quorum* e delle deleghe, la redazione del verbale, le funzioni del Presidente e del Segretario

(Avv. Edoardo Riccio)

Ci si interroga sulle modalità di registrazione delle presenze, le verifiche delle deleghe ed il ruolo che possa avere il Presidente dell'assemblea, unitamente al segretario. In particolar modo si registra che il Legislatore ha affidato al Presidente il compito di firmare il verbale, cosa data sempre per scontata fino ad una sentenza della Corte di Cassazione la quale non ha ritenuto di privare di valore il documento non sottoscritto.

Le norme sono dettate in materia di assemblea in videoconferenza ma non è escluso che tale disposizione possa trovare applicazione anche per le assemblee "tradizionali" in presenza, così come l'obbligo di invio del verbale con le stesse modalità previste per la convocazione quando, sino a poche settimane fa, questo veniva inviato per raccomandata ai soli assenti.

La posizione di chi non sia in grado di collegarsi

(avv. Davide Longhi)

Pur volendo partecipare all'assemblea on line non dispongo del PC (o simile) per poter effettuare il collegamento come posso risultare presente?

In questo caso il condòmino potrà rilasciare una delega scritta nella modalità sopra indicate, oppure potrà recarsi in casa del vicino condòmino collegato *on line* e far accertare la sua presenza dal presidente dell'assemblea. Infatti, come sopra citato la presenza ed il voto espresso dal condominio avvengo per l'accertamento dell'identità della persona/immagine da parte del presidente e successiva verbalizzazione da parte del segretario. Si precisa che quest'ultima soluzione risulta incompatibile con il vigente regime di emergenza sanitaria.

Qualora si interrompa il collegamento da casa ed io *perdo* il collegamento con l'assemblea che cosa accade?

Se si interrompe il collegamento da parte del condòmino, sino a quando questo non è ripristinato, il condòmino è considerato assente perché il presidente non è più in grado di accertare la sua presenza mediante l'accertamento dell'identità/immagine della persona. Anche se le piattaforme elettroniche consentono di identificare il condòmino per il tramite dell'*e-mail*, quest'ultimo deve risultare visibile al presidente e a tutti.

Pur volendo partecipare all'assemblea on line non sono disponibile la sera dell'adunanza e rilascio delega ad un soggetto terzo estraneo al condominio?

In questo caso il condòmino dovrà comunicare preventivamente la delega scritta all'amministratore. Il condòmino delegante dovrà poi consentire all'amministratore di

prendere contatto con il *terzo* delegato per farsi comunicare l'*e-mail* di quest'ultimo per l'invio del *link* e farsi autorizzare (*privacy*) al trattamento del dato (*e-mail*) per la finalità (scopo trattamento) dello svolgimento dell'assemblea on line. Può anche accadere che se anche la delega giunga preventivamente all'amministratore non c'è poi la possibilità concreta di comunicare con il *terzo* delegato, ma quest'ultimo compaia all'improvviso nella *stanza virtuale* in forza del *link* di collegamento presente sulla convocazione cartacea. A questo punto l'amministratore di condominio, non avendo altre possibilità, dovrà farsi autorizzare *on line* sia al trattamento dei dati da parte del terzo che allo svolgimento *on line* dell'assemblea.