

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

30.04.2020

La partecipazione all'assemblea di condominio

mediante mezzi di telecomunicazione e l'assemblea in videoconferenza: limiti e prospettive

Approfondimento a cura del Centro Studi ANACI Veneto

L'attuale situazione di emergenza sanitaria ha fatto diventare concreta una tematica che, invero, già si era posta, ovvero quella della partecipazione dei condòmini all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione.

Le misure emergenziali in vigore al momento della redazione delle presenti note vietano gli assembramenti e gli spostamenti, con alcune eccezioni tra cui non si può certo ricomprendere l'organizzazione delle (e la partecipazione alle) assemblee condominiali, che risultano quindi precluse.

Ma anche quando – auspichiamo a breve – le attuali, pressanti restrizioni verranno meno, non vi è dubbio che sarà imposta, presumibilmente per un periodo di tempo piuttosto lungo, l'adozione di tutta una serie di precauzioni volte a evitare una nuova propagazione dei contagi da *Covid-19* (limitazioni alla circolazione, rispetto di distanze minime interpersonali, uso obbligatorio di mascherine e guanti, applicazione di prodotti igienizzanti, eccetera).

Ed ecco che bisognerà affrontare la tematica della possibilità o meno di partecipare all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione. Una problematica che sarà avvertita soprattutto con riferimento alle categorie maggiormente a rischio, per ragioni e con prospettive diverse (condòmini quarantena, anziani, persone che soffrono di una o più patologie che le rendono più fragili, medici e operatori socio-sanitari, eccetera). Oppure in relazione alle cosiddette "seconde case", cioè alle abitazioni iscritte in Condomini ubicati, così come gli Studi dei rispettivi amministratori, nei luoghi di villeggiatura, ove la partecipazione personale alle assemblee potrà risultare più complicata sotto il profilo logistico, magari a causa di eventuali protratte limitazioni agli spostamenti.

È proprio di questi giorni, d'altronde, la notizia del deposito presso la Camera dei Deputati di un Ordine del Giorno che esordisce sottolineando che *"in questo periodo di emergenza Covid-19 è emersa la necessità di normare le assemblee condominiali prevedendo un possibile loro svolgimento mediante videoconferenza"* e, dopo aver evidenziato l'attuale blocco delle attività condominiali e le sue conseguenze (anche sotto il profilo delle eventuali responsabilità dell'amministratore), conclude nel senso di impegnare *"il Governo a valutare l'opportunità di adottare interventi normativi per fronteggiare l'emergenza e favorire il regolare svolgimento dell'attività di gestione dei Condomini"*.

Pur senza voler sminuire la centralità dell'assemblea condominiale, è però evidente che l'amministratore, dacché professionista, a maggior ragione in questo periodo dovrà esercitare con la massima consapevolezza – quindi *tra scienza e coscienza*, riallacciandoci all'ADR 2019 di Soave – le proprie attribuzioni.

Lo scrivente Centro Studi ha già illustrato, in particolare, come egli possa attivarsi ai fini del recupero coattivo dei crediti vantati dal Condominio nei confronti dei condòmini morosi anche in assenza di una delibera assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo e del preventivo, instaurando un

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

procedimento d'ingiunzione e chiedendo, mediante un'adeguata produzione documentale, la concessione dell'immediata – e provvisoria – esecutività del decreto ingiuntivo emesso (cfr. linee guida già inviate).

Nessun dubbio, ovviamente, che egli possa dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria, ex art. 1130, n. 3), c.c.

Quanto ai lavori di manutenzione straordinaria, se essi rivestono carattere di urgenza l'amministratore potrà ordinarli ai sensi dell'art. 1135, 2° comma, c.c., dovendo poi riferire "*nella prima assemblea*", altrimenti si guarderà dal darvi corso. È noto, d'altronde, che l'amministratore, a fronte di una situazione di una parte o di un servizio comune che determini un potenziale pericolo per condòmini e terzi, dovrà perlomeno adottare tutte le misure necessarie a evitare che si verifichino eventi dannosi, dato che ciò potrebbe comportare una sua responsabilità, civile e financo penale.

In ordine, ancora, alla sua conferma e al suo compenso, l'amministratore da un lato potrà invocare l'istituto della *prorogatio* e dall'altro ottenere la successiva ratifica, senz'altro desumibile dall'approvazione del rendiconto consuntivo ove siano esattamente indicati il compenso (tanto più se analogo a quello dell'anno precedente) e le spese effettivamente sostenute.

Se l'esortazione a esercitare appieno le proprie attribuzioni, evitando passaggi assembleari non necessari, ciò nondimeno è inevitabile che l'amministratore nei mesi a venire, alla luce dell'allentamento delle attuali restrizioni assolute agli spostamenti, si troverà certamente nella condizione di dover convocare numerose assemblee condominiali, sia ordinarie che straordinarie, queste ultime non solo *sua sponte*, ma anche su richiesta di uno o più condòmini (cfr., in particolare, l'art. 66, 1° comma, disp. att. c.c., nonché gli artt. 1117-*quater*, 1120, 3° comma, 1122, 1122-*bis* e 1130, 11° comma, c.c.).

La tradizionale interpretazione della normativa vigente è nel senso che l'assemblea debba essere convocata in un luogo fisico, ove ciascuno dei condòmini abbia la possibilità di recarsi effettivamente di persona: l'inderogabile art. 66, 3° comma, disp. att. c.c. stabilisce espressamente che l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione, tra l'altro, del luogo della riunione.

La tesi per cui il "luogo" può essere anche uno "spazio" anche non propriamente "materiale", nel senso comune a cui siamo abituati, ossia di una sala raggiungibile fisicamente ad un determinato indirizzo della viabilità stradale, presuppone un'interpretazione molto estensiva, che tuttavia, a ben vedere, trova ostacolo non tanto nella lettera quanto nelle consuetudini; sembra tuttavia ancora presto per "imporre" ai condòmini di dotarsi della tecnologia e delle competenze necessarie per partecipare a riunioni condominiali convocate in un luogo "virtuale" (basti pensare che secondo i recenti dati forniti dall'ISTAT addirittura un terzo delle famiglie italiane non ha *computer* o *tablet* in casa).

A tale riguardo, non può essere sottaciuto che proprio questa emergenza ha già imposto enormi cambiamenti in abitudini consolidate: la percentuale di lavoro c.d. *smart*, a casa da remoto, è aumentata e aumenterà ancora, le lezioni scolastiche attraverso piattaforme *on line* ha costretto non solo gli insegnanti ma anche frotte di mamme e papà ad impratichirsi con i vari *Teams*, *Zoom*, *Meet*, e per le riunioni sia professionali che associative dilaga *Skype*: persino l'aperitivo e il tè si prendono, ahinoi, in dirette Facebook.

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

A parte quest'ultimo inciso, scherzoso, non si può sottacere che è stato il Governo, con norme, a incentivare e a legittimare la partecipazione "da remoto": nel d.l. liquidità era stata introdotta una norma che pareva limitata a casi particolari, mentre nei d.p.c.m. 08.03.2020, prima, e 26.4.2020, poi, è stato stabilito come regola generale che *"sono adottate, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto..."*.

Le precauzioni che – come detto – dovranno con ogni probabilità essere adottate per un periodo di tempo significativamente lungo imporranno la convocazione delle assemblee in luoghi adatti a garantire il necessario distanziamento interpersonale, il che comporterà gioco forza dei costi aggiuntivi, comunque del tutto giustificati, a carico della compagine condominiale (n.d.r.: si rammenta, tra l'altro, che secondo il costante orientamento giurisprudenziale l'assemblea deve essere convocata in un luogo *"idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e l'ordinato svolgimento delle discussioni"*).

Fermo restando quanto sopra, con particolare riferimento al fatto che l'assemblea convocata in un luogo fisico deve consentire di rispettare in maniera scrupolosa tutte le prescrizioni e le precauzioni per evitare una nuova propagazione dei contagi da Covid-19, dobbiamo ora chiederci – ovviamente in attesa di un eventuale intervento normativo *ad hoc* –

- a) se, alla luce della normativa vigente, è comunque ammissibile che i condòmini possano intervenire, e quindi votare, collegandosi tramite strumenti di telecomunicazione (videochiamata, se non addirittura soltanto in vivavoce);
- b) se sia possibile anche una convocazione in un luogo "virtuale".

La risposta alla prima domanda è alla fine positiva, a condizione beninteso che sia una opzione liberamente, consapevolmente ed espressamente accettata dal singolo condomino.

Sulla seconda domanda, le perplessità sono tali che, al momento (in attesa di modifiche normative che presumibilmente arriveranno), non ci si sente di consigliarlo, salvo previsioni regolamentari contrattuali (quindi in caso di nuovi regolamenti del costruttore ancora unico proprietario ovvero, una volta formatosi il Condominio, attraverso una modifica regolamentare pattuita per iscritto da tutti e poi trascritta).

Premesso che piattaforme come *Zoom* (attualmente usate per i c.d. *webinar*) danno già contezza di chi è collegato, la lavagna bianca su cui scrivere (il verbale), la possibilità di esprimere sia opinioni, sia il voto, e financo di registrare, una sperimentazione da fare, seppur con cautela, può essere quella di una convocazione doppia: l'assemblea potrebbe essere convocata, insomma, sia in un luogo fisico, ma anche, contemporaneamente, in luogo virtuale, quale la "stanza" della videoconferenza.

Di tutto ciò, in ogni caso, si dovrebbe assolutamente dare adeguata spiegazione nell'avviso di convocazione.

Tornando alla prima questione (partecipazione attraverso strumenti di telecomunicazione, il legislatore, invero, sembra presupporre che la partecipazione avvenga fisicamente, ovvero sia mediante la presentazione presso il luogo indicato nell'avviso di convocazione della persona del condomino ovvero di un suo delegato, anche se, a ben vedere, non esclude che la partecipazione alla riunione avvenga diversamente, atteso che l'art. 1136 c.c. non precisa se l'intervento richieda l'imprescindibile presenza fisica o se sia possibile anche una partecipazione da remoto.

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

È opportuno, a questo punto, mettere in risalto che nel diritto societario, per converso, si sono avuti plurimi interventi normativi che consentono l'intervento tramite strumenti di telecomunicazione: è stato infatti stabilito, dapprima per le sole società per azioni quotate in borsa e poi per tutte le società per azioni, che *"lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica"* e che *"chi esprime il voto per corrispondenza o in via elettronica si considera intervenuto all'assemblea"* (cfr. art. 2370, 4° comma, c.c.).

E l'art. 106, 2° comma, del recentissimo D.L. 17 marzo 2020, n. 18, ha stabilito che *"con l'avviso di convocazione delle assemblee ordinarie o straordinarie le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, e le società cooperative e le mutue assicuratrici possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione"*; *"le predette società possono altresì prevedere che l'assemblea si svolga, anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto ... senza in ogni caso la necessità che si trovino nel medesimo luogo, ove previsti, il presidente, il segretario o il notaio"*.

Giurisprudenza e dottrina, d'altronde, interpretano estensivamente il succitato art. 2370, 4° comma, c.c., affermando che esso ha introdotto un principio valido anche in assenza di specifica previsione statutaria (cfr. Comitato interregionale dei Consigli notarili delle Tre Venezie): l'intervento all'assemblea mediante strumenti di telecomunicazione, nella sostanza, si può dispiegare anche se lo statuto non lo prevede.

Orbene, tornando all'ambito condominiale, è chiaro che lo "statuto" (quindi il regolamento di condominio) potrebbe consentire la partecipazione dei condòmini all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione. E ciò anche se la previsione fosse contenuta in un regolamento di natura assembleare, potendosi intendere una siffatta clausola alla stregua di una norma *"relativa all'amministrazione"* ai sensi dell'art. 1138, 1° comma, c.c.

E in mancanza di una specifica previsione regolamentare?

Pur nutrendosi qualche perplessità, alla luce della specialità della normativa in materia condominiale, circa la possibilità di applicare in via analogica la disciplina dettata in materia di società e, pertanto, di ritenere applicabile in ambito condominiale il succitato orientamento secondo cui la partecipazione dei soci (e, quindi, dei condòmini) all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione è possibile anche in mancanza di un'espressa previsione statutaria (e, quindi, regolamentare), non si può prescindere dal rilievo che – come detto – il legislatore non pare escludere tout court che la partecipazione possa avvenire diversamente rispetto a quella personale (o per delega).

Conditio sine qua non, allo stato dell'arte, è che la partecipazione all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione sia sempre e solo una possibilità, ossia un'opzione aggiuntiva rispetto alla normale partecipazione personale (o per delega), liberamente valutata e consapevolmente accettata (o addirittura richiesta) da parte del condomino.

È imprescindibile, inoltre, che il collegamento in videoconferenza permetta da un lato (all'amministratore e al presidente, il cui ruolo nel governo della riunione, anche da un punto di vista tecnico, diventa ancora più centrale) di identificare la persona collegata e verificare la sua accettazione delle modalità di svolgimento della riunione, dall'altro (alla persona collegata) di comprendere e

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

interagire in tempo reale con gli altri condòmini ed esprimere il proprio voto, visto che, altrimenti, verrebbero meno i presupposti per la verifica dei *quorum*, costitutivi e deliberativi.

Lo svolgimento della riunione, ancora, previo esplicito consenso di tutti i partecipanti, potrà essere oggetto di registrazione.

A queste condizioni, la partecipazione dei condòmini collegandosi tramite strumenti di videoconferenza telecomunicazione (videochiamata, se non addirittura soltanto in vivavoce), anche in mancanza di una clausola regolamentare e a prescindere da un eventuale intervento legislativo *ad hoc*, deve ritenersi già legittima.

I rischi di un'eventuale impugnazione delle delibere adottate (probabilmente da parte degli assenti, visto che i partecipanti avranno dato il loro consenso all'eventuale intervento di altri condòmini in videoconferenza, nonché alla registrazione dei lavori), di cui sarebbe presumibilmente invocata l'annullabilità (si tratterebbe, alla luce della nota distinzione effettuata dalla Suprema Corte, di vizi afferenti alla regolare costituzione dell'assemblea e comunque formali) sarebbero residuali e, comunque, in un'ottica di ponderazione degli interessi della compagine condominiale (e delle responsabilità dell'amministratore), minori rispetto a quelli conseguenti a un'eventuale situazione di stallo o, peggio, di inerzia dell'amministratore.

* * *

In conclusione

Gli avvocati del Centro Studi ANACI della Regione Veneto si sono confrontati sul tema in oggetto, elaborando dei contributi condivisi tra tutti i componenti per poi arrivare ad una sintesi nella riunione collegiale in video conferenza del 30 aprile 2020 le cui conclusioni sono state registrate ed inviate a tutti i membri.

LINEE GUIDA

1) L'amministratore è esortato ad esercitare appieno, in scienza e coscienza, le proprie attribuzioni, evitando passaggi assembleari superflui.

2) Le assemblee, allo stato, vanno convocate in un luogo fisico nel rispetto di tutte le prescrizioni e le precauzioni imposte per garantire il distanziamento interpersonale.

3) Potrà essere consentita, tuttavia, la partecipazione dei condòmini mediante mezzi di telecomunicazione e in videoconferenza, purché tale opzione sia liberamente, consapevolmente ed espressamente accettata dal singolo condomino.

4) L'assemblea, ai fini di cui sopra, potrà essere contestualmente convocata in uno spazio (stanza) virtuale, con le attenzioni di cui all'approfondimento (in particolare: possibilità di interagire dell'intervenuto in videoconferenza con gli altri intervenuti – tanto coloro i quali siano presenti, personalmente o per delega, nel luogo fisico della convocazione, quanto coloro i quali partecipino a loro volta mediante mezzi di telecomunicazione – ed esprimere il proprio voto; il verbale sarà quindi redatto su supporto informatico esaminabile in tempo reale da tutti i partecipanti all'assemblea; i lavori della riunione, previo consenso di tutti i partecipanti, potranno essere registrati).

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

5) È opportuno che l'avviso di convocazione contenga ogni informazione necessaria per facilitare ai condòmini la partecipazione alla riunione, quindi anche attraverso mezzi di telecomunicazione e videoconferenza, nei limiti di cui sopra.

6) L'ipotesi di convocazione dell'assemblea esclusivamente in uno spazio (stanza) virtuale, in mancanza di un intervento normativo *ad hoc*, potrebbe fondarsi su previsioni regolamentari contrattuali opponibili a tutti i condòmini (quindi in caso regolamento predisposto dal costruttore ancora unico proprietario ovvero, una volta formatosi il Condominio, attraverso una modifica regolamentare pattuita per iscritto da tutti e poi trascritta).

Il Centro Studi ANACI Veneto 28.04.2020

F.to Avv. Paolo Alvigini

F.to Avv. Andrea Andrich

F.to Avv. Alvisè Cecchinato

F.to Avv. Monica Marcon

F.to Avv. Pier Francesco Moino

F.to Avv. Maurizio Voi