	Assemblea totalmente on line (c.d. "virtuale*") *Nella convocazione non è indicato alcun luogo fisico; non vi è presenza fisica di segretario e/o di Presidente	Assemblea frontale	Assemblea "ibrida*" * Convocazione in un luogo fisico; presenza fisica del **segretario** (richiesta in materia societaria, se vi è luogo fisico di riunione) ed eventualmente del Presidente; collegamento in videoconferenza degli altri condomini
PRO (a fini di studio)	- Annullamento rischio contagio - Annullamento rischio sanzioni amministrative e penali	- Piena rispondenza alle norme codicistiche condominiali	- Riduzione[4] rischio contagio - Riduzione[4] rischio sanzioni amministrative e penali
CONTRO (a fini di studio)	- Discostamento dal paradigma codicistico - Rischio invalidità (annullabilità[1] o nullità[2]?) [1] Sezioni Unite n. 4806/2005: ogni possibile vizio atterrebbe "*alla regolare costituzione dell'assemblea*" o a "*prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione*" (da ultimo, Cass. 18 novembre 2019, n. 29878). Il vizio non sarebbe rilevabile dal condomino che abbia partecipato in videoconferenza senza eccepire [2] per mancato rispetto non solo formale, ma sostanziale, del metodo collegiale e del principio di buona fede	- Rischio contagio - Rischio sanzioni amministrative e penali - Rischio invalidità (contrarietà ad ordine pubblico se si violano norme "anti-contagio" ➔ nullità)	- Parziale discostamento dal paradigma codicistico - Rischio (pur ridotto) sanzioni amministrative e penali - Rischio (pur ridotto) invalidità (annullabilità[1] o nullità[2])
Argomenti a FAVORE (a fini di studio)	• applicazione estensiva art. 106 del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 (che autorizza "*voto in via elettronica o per corrispondenza, intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione, ovvero anche svolgimento esclusivo dell'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione*" per società, associazioni, fondazioni etc.)➔ applicazione al condominio del principio di "*collegialità virtuale*" delle assemblee di società (art. 2370, comma 4, c.c.) • non comporterebbe distorsione sostanziale dei principi essenziali del metodo collegiale, che costituisce vero nucleo inderogabile degli artt. 1136 c.c. e 66, 67 disp. att. c.c., i quali non conterrebbero previsioni ostative all'espressione di voto degli aventi diritto mediante mezzi di telecomunicazione, senza che sia necessaria specifica previsione del regolamento • già a far tempo dal D.P.C.M. 8 marzo 2020, si è disposta espressamente l'adozione, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, di modalità di collegamento da remoto • a differenza di quanto avviene per le società di capitali (art. 2363 c.c.: assemblea va convocata nel comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone diversamente), per il condominio la legge non stabilisce la sede delle assemblee. Se tale luogo non è stabilito dal regolamento di condominio, l'amministratore può scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna, purché in luogo prossimo a quello in cui si trova l'edificio, idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini e un ordinato svolgimento della discussione • non sussiste una disposizione di legge che prescriva (a differenza dell'art. 2375 c.c. per le deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni) che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario	art. 1 comma **10** DECRETO-LEGGE 16 maggio 2020, n. **33**: "Le **riunioni**[3] si **svolgono** garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro". FAQ Governo su Fase 2. "*Le assemblee di qualunque tipo, **condominiali** o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, **possono svolgersi in "presenza fisica"** dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19*". [3] L'assemblea è una riunione? Il comma 6° dell'art. 1136 c.c., anteriforma, avrebbe risolto il dubbio alla radice prevedendo che "*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla* riunione". La norma è stata modificata dalla l. 220/2012: "*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati*". Le sentenze *ante* COVID ma *post*-riforma l.220/12 continuano a riferirsi all'assemblea come "riunione"	• i primi tre dell'assemblea "virtuale" e, in più: - individuazione di un "luogo" fisico di convocazione e celebrazione; - redazione immediata del verbale, con relativo valore probatorio in quanto sottoscritto da segretario e Presidente (Cass. 9 maggio 2017, n. 11375)

	Assemblea totalmente on line (c.d. "virtuale")	Assemblea frontale	Assemblea "ibrida"
Argomenti CONTRARI (a fini di studio)	• artt. 66 e 67 disp. att. c.c. (modalità di convocazione dell'assemblea di condominio e di partecipazione alla stessa) sono dichiarati inderogabili dall'art. 72. Eventuale derogabilità in *melius* andrebbe comunque approvata dall'assemblea • va individuato, a pena di nullità, il luogo di svolgimento dell'assemblea entro i confini territoriali del Comune ove è ubicato lo stabile condominiale (Cass., 22 dicembre 1999, n. 14461: "*È nulla - e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione*"). Lo svolgimento virtuale non consente di individuare alcun "luogo"	• art. 1 comma 8 DECRETO-LEGGE 16 maggio 2020, n. **33**: "E' **vietato** l'**assembramento** di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico". La riunione può comportare assembramento (partecipazione inaspettata di molti comproprietari o coeredi che non abbiano designato il rappresentante *ex* art. 1106 c.c., etc.) • DPCM 17.05.2020, all. 17 (sezione "*uffici, pubblici e privati, studi professionali e servizi amministrativi che prevedono accesso del pubblico*" ➔ Per le **riunioni** (con utenti interni o esterni) vengono **prioritariamente favorite le modalità a distanza**; in alternativa, dovrà essere **garantito** il rispetto del mantenimento della distanza interpersonale di almeno 1 metro e, in caso sia prevista una durata prolungata, anche l'uso della mascherina. **Chi "garantisce"**: l'amministratore, il presidente (figura oggi ignota al c.c.)?	• gli stessi dell'assemblea "virtuale" ma con l'attenuante costituita dal fatto che il luogo di convocazione e celebrazione sarebbe individuato e vi sarebbe presenza di segretario e/o Presidente • limitazione dell'assemblea nella scelta di Presidente e segretario nelle uniche due persone fisicamente presenti
Possibili correttivi / suggerimenti	• adozione sistemi di video comunicazione bidirezionali • indicare nell'avviso di convocazione quale supporto tecnico sia stato individuato per l'intervento in assemblea • farsi rilasciare preventivo consenso scritto del condomino alla partecipazione telematica • cercare di ottenere la partecipazione di tutti i condomini (mille mill.) in videoconferenza: l'assemblea si riterrebbe così validamente costituita anche non essendone indicato il luogo (cfr. assemblea totalitaria in materia societaria, art. 2366, co. 4, c.c.)	• rispetto integrale delle misure anti-contagio (compreso protocollo ambienti di lavoro 24.4.2020) • sottoscrizione da parte dei condomini presenti di autodichiarazione (no stati febbrili, no contatti con contagiati, utilizzo DPI, etc.) • scelta luogo diverso da studio amministratore, per il quale il terzo locatore dia garanzie scritte del rispetto delle norme anti-contagio (residua *culpa in eligendo*) • scelta di spazi all'aperto (giardino condominiale) se possibile fare salva la *privacy* • convocazione diretta da parte di due condomini (art. 66 disp. att. c.c. I co.) che si assumano la responsabilità della scelta	• adozione sistemi di video comunicazione bidirezionali • nomina a Presidente di un collaboratore di studio dell'amministratore e di quest'ultimo a segretario. In questo modo, si eliminerebbe[4] rischio di contagio e di sanzioni amministrative/penali. Ciò salvo limiti del Regolamento (che, ad es. imponga che il Presidente sia un condomino. In quel caso, la delega ad un collaboratore dell'amministratore potrebbe trovare il limite dell'applicazione analogica del divieto per l'amministratore di ricevere deleghe, *ex* art. 67 disp. att. c.c.) • farsi rilasciare preventivo consenso scritto del condomino alla partecipazione telematica • precisare nell'avviso di convocazione che il luogo fisico ove saranno presenti segretario e Presidente coinciderà con il luogo ove saranno predisposti i collegamenti audio/video

(avv. Alessandro M. Colombo)